PEMULIHAN
ASET
INDONESIA
DI TIMOR LESTE
Perspektif Hukum Perdata Internasional

PEMULIHAN ASET INDONESIA
DI TIMOR LESTE
Perspektif Hukum Perdata Internasional

PEMULIHAN ASET INDONESIA DI TIMOR LESTE

Perspektif Hukum Perdata Internasional

Andreas Dewantoro

PEMULIHAN ASET INDONESIA DI TIMOR LESTE
Perspektif Hukum Perdata Internasional
© Andreas Dewantoro

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
All Rights Reserved

Editor : Arlisa St. Zahra
Penata Letak : Ibnu
Perancang Sampul : Dwi Pengky
Pracetak : M. Tasyirul Afkar
Supervisi : Yeyen Seprian Rachmad

(Grup CV Genta Fisa Utama, Anggota IKAPI)

Perum Pring Mayang Regency 2 Kav. 4
Jl. Rajawali Gedongan Baru
Banguntapan, Bantul-Yogyakarta
INDONESIA
WA. 0812 3781 8611
E-mail: redaksiruasmedia@gmail.com

Andreas Dewantoro
PEMULIHAN ASET INDONESIA DI TIMOR LESTE
Perspektif Hukum Perdata Internasional
Yogyakarta: Ruas Media
Cetakan Pertama, 2021
186 hal (viii + 178 halaman: 14 x 21 cm

ISBN:

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat kasih dan karunia-Nya kepada kita semua. Kami menyadari sepenuhnya, penulisan buku yang dikonversi dari tugas akademis yaitu penulisan hukum tahun 2006-yang telah diperbaiki menyesuaikan dengan data dan informasi seturut perkembangan waktu-ini tidak mungkin dapat diwujudkan tanpa kekuatan yang diteteskan dari kehendak-Nya.

Kami pun sadar dengan segala keterbatasan yang melekat pada setiap insan, untuk itu kami haturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada para guru bidang akademis yang dihormati: Prof. Dr. Marsudi Triatmodjo, S.H., LL,M. (selaku Dekan Fakultas Hukum pada saat penulisan hukum disusun), H. Mustafa S.H., M.S. (selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata) Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, serta Dr. Taufiq El Rahman, S.H., M.Hum., dan Dr. R.A. Antari Innaka Tuningsih, S.H, M.H. (selaku Dosen Pembimbing Akademik dan Skripsi), yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan dan penyelesaian tugas-tugas akademik hingga mencapai gelar sarjana. Terima kasih juga kami haturkan kepada semua pihak *civitas academica* Fakultas Hukum UGM yang tidak mungkin disebutkan satu persatu, namun kami tidak akan melupakan semua jasa yang telah diberikan.

Melalui kesempatan ini, kami mengucapkan terima kasih secara khusus dan dengan tulus kepada kedua orang tua tercinta, ayahanda Drs. Fransiskus Asisi Hartanto, S.H., M.Kn. dan, Ibunda Ir. Cicilia Sri Sutji Wahyuningsih, yang dengan kasih sayang senantiasa mendorong, memberikan semangat dan kesempatan untuk menyelesaikan pendidikan dan penulisan buku ini. Terima kasih juga kepada kakanda, Yohanes Wahyu Budiono, SP., dan adinda, Petrus Kanisius Wibowo, S.Pi., M.M., yang telah memberi semangat dan keikhlasan dalam perjuangan, doa ,dan kebersamaan dalam menjalani kehidupan sehari-hari dalam keadaan tenang dan damai.

Terima kasih banyak kepada pihak-pihak yang membantu dalam melaksanakan penelitian, khususnya kepada Drs. Wagiman

(koordinator Komite Nasional Korban Politik Timor Timur/Kokpit Derah Istimewa Yogyakarta) serta Nugraha Purniawan SIP., M.A. dan Hadi TJ, S.Pd. (Direktorat Eropa dan Amerika, Asia Timur dan Pasifik, Kementerian Luar Negeri RI), Kementerian Dalam Negeri RI, Sra. Maria Fernanda Lay dari *East Timor Land Law Programme*, dan pihak Kedutaan Besar Republik Demokratik Timor-Leste untuk Indonesia di Jakarta yang telah memberi bahan riset, masukan-masukan kritis dan berharga sehingga kajian dan bahasan masalah dalam buku ini dapat terselesaikan. Secara khusus kami juga mengucapkan terima kasih kepada Ruas Media (Group Genta Publishing) yang telah menerbitkan buku penulis berjudul "Pemulihan Aset Indonesia di Timor Leste, Perspektif Hukum Perdata Internasional". Semoga kehadiran buku yang sederhana ini memiliki manfaat bagi pembaca pada umumnya. Kami pun berharap buku ini bisa menjadi bacaan bagi generasi penerus bangsa yang sangat dibutuhkan partisipasinya dalam pembangunan bangsa dan mempererat hubungan kerja sama antara negara Indonesia dan Timor- Leste.

Tiada sesuatu pun di dunia ini yang sempurna selain Tuhan Yang Maha Esa. Untuk itu kami sangat berharap kepada para pembaca sudilah kiranya memberi kritik, saran dan masukan konstruktif demi kebaikan bersama. Semoga Tuhan memberi anugerah kasih dan jalan lempang atas penerbitan buku ini. Amin, amin, amin.

Yogyakarta, Maret 2021
Penulis

Andreas Dewantoro

DAFTAR ISI

BAB I

TINJAUAN UMUM MENGENAI ASET INDONESIA DI TIMUR LESTE

A. DISINTEGRASI TIMOR TIMUR MENJADI NEGARA TIMOR LESTE

Timor Timur selama 24 tahun berintegrasi dengan Indonesia menjadi Provinsi ke-27 dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) Republik Indonesia Nomor VI/MPR/1978 tanggal 22 Maret 1978 tentang Pengukuhan Penyatuan Wilayah Timor Timur ke dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1976 tentang Penyatuan Timor Timur ke dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan Pembentukan Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1976 tentang Pembentukan Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur dan Kabupaten-kabupaten Daerah Tingkat II di Timor Timur.[1] Namun berdasarkan hasil jajak pendapat[2] tanggal 30 Agustus 1999 yang menyatakan hasil jajak pendapat 78,5% (344.580) suara menolak proposal Daerah Otonomi Khusus (DOK),[3] maka Timor Timur melepaskan diri dari NKRI untuk menjadi negara yang merdeka. Menindaklanjuti hasil tersebut, MPR menetapkan Ketetapan MPR RI Nomor V/MPR/1999 tanggal 19 Oktober 1999 tentang Penentuan Pendapat di Timor Timur.[4]

---

1 Singh, Bilveer, 1996, *East Timor, Indonesia and the World: Myths and Realities*, hlm.125.

2 Di luar Timor Timur, pelaksanaan jajak pendapat dilaksanakan di Jakarta, Yogyakarta, Surabaya, Denpasar, Ujung Pandang, Sydney, Darwin, Perth, Melbourne, Lisbon, Maputo, Macau, dan New York.

3 Sementara yang setuju proposal DOK adalah 21,55% (94.388) suara.

4 Ketetapan tersebut berisi antara lain pengakuan hasil pelaksanaan jajak pendapat 30 Agustus 1999 dan mencabut Ketetapan MPR Republik Indonesia Nomor VI/MPR/1978 tanggal 22 Maret 1978 tentang Pengukuhan Penyatuan Wilayah Timor Timur ke dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia. Ini mengembalikan - berdasarkan hukum Indonesia- status Timor Timur menjadi pada saat sebelum tanggal 17 Juli 1976 dan Pemerintah Indonesia dan Portugal dan Sekretaris Jenderal PBB akan menyetujui pengaturan untuk suatu pemindahan kekuasaan di Timor Timur kepada PBB secara tertib dan damai. Sekretaris Jenderal setelah mendapatkan mandat legislatif yang diperlukan akan menempuh prosedur yang memungkinkan Timor Timur memulai suatu proses transisi menuju kemerdekaan.

Berdasarkan ketentuan Resolusi Dewan Keamanan Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) Nomor 1272 Tahun 1999 tentang Pembentukan UNTAET, maka Timor-Leste berada di bawah pemerintahan sementara PBB dari tanggal 5 September 1999 sampai 20 Mei 2002. Pemerintahan di Timor-Leste dilaksanakan oleh UNTAET (*United Nations Transitional Administration in East Timor*).

Pada 20 Mei 2002[5] terbentuklah suatu negara yang merdeka dan berdaulat penuh yaitu negara Republik Demokratik Timor-Leste[6], sebagai Negara ke-202 di dunia dan menjadi anggota ke-199 Majelis Umum PBB, dengan jumlah penduduk pada tahun 2000 sekitar 700.000 jiwa, mempunyai luas wilayah 15.007 km², dan berpendapatan perkapita pada tahun 2000 (menurut *UN Human Development Report*) sebesar 478$.[7]

Pada 20 Mei 2002 otomatis Republik Demokratik Timor-Leste menjadi *rechtspersoon* (subjek hukum) internasional, sebagai pengemban hak dan kewajiban dalam hubungannya dengan hubungan antar-bangsa (internasional). Kemerdekaan dan kedaulatan memberikan hak kepada Timor-Leste berupa kebebasan mengelola urusan rumah tangga sendiri tanpa campur tangan asing atau mutlak tanpa intervensi pihak asing (kemerdekaan internal) serta memberikan hak berbentuk kebebasan Negara melakukan hubungan internasional sampai sejauh puncak kemampuannya dan dengan cara yang diinginkan sendiri tanpa pengawasan ataupun pengendalian pihak asing. Kemerdekaan eksternal inilah

---

[5] Dalam Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste, tanggal 28 Oktober 1975 diakui sebagai hari proklamasi kemerdekaan Timor-Leste yang kemudian direstorasi dan diakui secara internasional pada tanggal 20 Mei 2002.

[6] Semenjak lepasnya Timor Timur dari pangkuan Republik Indonesia (sebutan yang dipakai adalah Timor Lorosa'e sampai dengan kemerdekaan Timor-Leste, 20 Mei 2002). Berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Demokratik Timor-Leste, maka nama Negara yang resmi adalah *República Democrática de Timor-Leste* (Republik Demokratik Timor-Leste).

[7] Berdasarkan *Human Development Index* (HDI) yang dipublikasikan UNDP tahun 2006, Timor-Leste masuk kategori negara termiskin di Asia Tenggara dengan rata-rata pendapatan per kapita 370 dollar AS. Sedangkan di pedesaan diperkirakan hanya 150 dollar AS. Dibandingkan dengan masa Pemerintahan RI, pendapatan per kapita Timor Timur saat itu lebih tinggi. Pada tahun 1993 adalah 374 dollar AS, 1996 sebanyak 429 dollar AS, dan 1997 adalah 442 dollar AS.
Sebaliknya, pada tahun 1999, pendapatan mengalami penurunan menjadi 331 dollar AS akibat kerusuhan, namun pada tahun 2001 kembali naik menjadi 446 dollar AS. Kenaikan ini sebagai dampak dari masih bercokolnya pasukan PBB dan pekerja NGO internasional. Namun keadaan itu turun lagi menjadi 366 dollar AS pada tahun 2004, dalam Florencio M. Vieira, Sabtu, 27 Mei 2006, *Masa Depan Timor Leste*, Kompas, hlm. 6. Namun pada 2019 Pendapatan Perkapita Timor-Leste sudah meningkat mencapai 1.560 dollar AS. Akibat badai pandemi kesehatan *covid-19*, Pendapatan perkapita Timor-Leste di tahun 2020 turun menjadi 1.381 dollar AS (sumber data Bank Dunia pada 2021).

yang merupakan persyaratan dasar penerimaan sebagai anggota masyarakat internasional. Kebebasan Negara hanya dibatasi oleh hukum, perjanjian, dan kepatutan Internasional yang diakui oleh bangsa-bangsa beradab (*civilized nations*) di dunia.[8]

Aset dalam kamus Bahasa Inggris berarti modal, benda hak milik, sifat yang bernilai dan bisa juga bernilai aktiva[9]. Berarti, istilah aset dapat dimasukkan pada pengertian benda. Yang dimaksud dengan benda sebagaimana diatur dalam Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik.

Hukum perdata mengenai benda memperlihatkan dua macam pembedaan yaitu: Pertama, pembedaan antara benda atau barang bergerak dan barang tidak bergerak (tetap). Kedua, pembedaan antara hak-hak yang secara mutlak, absolut, dan langsung melekat pada suatu barang (*zakelijke rechten*), yaitu yang berlaku terhadap semua orang dan hak-hak yang melekat pada suatu benda secara relatif dan tidak langsung yaitu hanya terhadap orang-orang tertentu dan beradanya benda itu melalui suatu perjanjian antara dua orang (*persoonlijke rechten*).[10]

Oleh karena letak aset milik Republik Indonesia berada di negara Republik Demokratik Timor-Leste, maka menimbulkan unsur asing pada hukum perdata nasional sehingga menjadi hukum perdata internasional.[11] Sebagaimana diketahui, lazimnya yang dianggap sebagai unsur-unsur terpenting adalah dari adanya suatu negara adalah: 1) Daerah (*territoir*), yang pada dasarnya berupa tanah; 2) Penduduk, yang merupakan suatu masyarakat tertentu; dan 3) Pemerintah, yang menjalankan kekuasaan.[12]

Mengingat pentingnya tanah sebagai unsur dari suatu negara dan mengingat pula bahwa tanah adalah barang yang bersifat tetap, tidak mudah berubah, maka sudah selayaknya timbul suatu pemikiran yang menghendaki supaya hukum yang mengatur segala sesuatu mengenai tanah diserahkan kepada penguasa nasional untuk mengaturnya. Maka dari itu, mudah dapat dimengerti bahwa sebagai prinsip, telah dinyatakan suatu penaklukan barang-barang tidak

---

[8] Mohd. Burhan Tsani, 1990, *Hukum dan Hubungan Internasional*, hlm. 61.

[9] Echols, John M., Hassan Shadily, 2000, *Kamus Inggris-Indonesia*, hlm.41.

[10] Sri Soedewi Maschjoen Sofwan, 1960, *Asas-asas Hukum Perdata*, hlm. 30.

[11] Wirjono Prodjodikoro, 1986, *Asas-Asas Hukum Perdata Internasional*, hlm. 122.

[12] Mohd. Burhan Tsani, *op. cit*, hlm. 4

bergerak pada hukum dari negara tempat tanah atau barang tetap itu terletak.

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah diatas, maka adanya kemerdekaan Timor Timur menimbulkan permasalahan dalam hal suksesi atau peralihan negara dari Indonesia sebagai negara yang digantikan (*predecessor state*) kepada negara yang menggantikan (*successor state*), yaitu Timor-Leste. Istilah suksesi negara (*state succession*) terutama tersangkut paut dengan pengalihan hak-hak dan kewajiban negara-negara yang telah berubah atau kehilangan identitasnya kepada negara-negara atau kesatuan-kesatuan lain. Perubahan atau kehilangan identitas demikian terjadi terutama apabila berlangsung perubahan baik secara keseluruhan atau sebagian kedaulatan atas bagian-bagian wilayahnya.[13]

Suksesi dapat terjadi melalui suatu kejadian politis yaitu berupa dua atau lebih negara bergabung menjadi suatu federasi, konfederasi, atau suatu negara kesatuan, dapat pula terjadi karena *cessie, aneksasi, emansipasi, dekolonisasi,* dan *integrasi.* [14] Suksesi negara dapat terjadi karena beberapa hal, antara lain:[15]

1. Sebagian wilayah suatu negara dimasukkan ke dalam wilayah negara lain, atau terbagi-bagi menjadi beberapa negara;
2. Sebagian wilayah suatu negara menjadi negara baru, sebagai contoh Timor-Leste;
3. Seluruh wilayah suatu negara dimasukkan ke dalam wilayah suatu negara lain, menjadi bagian negara lain;
4. Seluruh wilayah suatu negara dibagi-bagi atau terpecah-pecah menjadi beberapa negara, misalnya, Uni Sovyet, Yugoslavia;
5. Seluruh wilayah suatu negara menjadi wilayah negara baru, negara semula lenyap, seperti Hindia Belanda menjadi Indonesia;
6. Beberapa Negara menjadi sebuah negara baru, misalnya, reunifikasi Jerman dan Vietnam.

Mutasi-mutasi atau perubahan teritorial karena peristiwa-peristiwa politis di atas sebenarnya tidak berakibat lenyapnya unsur-unsur konstitutif negara seperti penduduk, wilayah, dan pemerintah, yang terjadi adalah semacam reorganisasi dari masing-masing entitas sesuai dengan pengaturan yang baru. Dapat dikatakan bahwa

---

[13] Starke, J.G., 1989, *Pengantar Hukum Internasional*, hlm. 431.

[14] Wismaningsih, 2004, *Implikasi Suksesi Negara Timor Lorosa'e terhadap Indonesia (Perspektif Hukum Perjanjian Internasional)*, hlm. 29.

[15] Heribertus Jaka Triyana, dkk., 2013, *Pengantar Hukum Internasional*, hlm. 82.

mutasi-mutasi tersebut pada umumnya terjadi dalam konteks politik yang sangat kompleks.[16] Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Indonesia tidak berarti bubar atau berhenti sebagai negara karena lepasnya Timor Timur dari wilayah Indonesia. Namun, yang terjadi adalah bahwa perlu ada pengaturan lebih lanjut terrhadap hal-hal yang berkaitan dengan wilayah Timor-Leste yang pernah menjadi bagian dari Indonesia.

Ian Brownlie berpendapat bahwa setelah terjadi suksesi negara maka akan timbul sejumlah permasalahan hukum seperti: Keterikatan perjanjian internasional yang telah dibuat oleh *predecessor state* kepada *successor state*. Masalah kewarganegaraan dari penduduk kedua negara yang bersangkutan; dan, masalah klaim, hutang-hutang negara dan kewajiban-kewajiban negara dari *predecessor state* yang menyangkut *successor state*.[17] Adapun masalah-masalah yang timbul setelah kemerdekaan Timor Timur secara umum adalah sama dengan apa yang dikemukakan di atas, yaitu: Masalah kewarganegaraan penduduk yang tinggal baik di Timor-Leste, Indonesia, maupun di negara-negara lain (Portugal dan Australia). Masalah perjanjian-perjanjian internasional yang telah dibuat oleh Indonesia yang berkaitan dengan status Timor-Leste, dan masalah klaim aset-aset dan fasilitas yang dimiliki oleh Indonesia baik yang bersifat publik maupun perdata yang ada di Timor-Leste.[18] Sesuai dengan judul buku ini selanjutnya hanya akan diuraikan mengenai masalah ketiga, yaitu mengenai masalah klaim, aset-aset, dan fasilitas yang dimiliki oleh Indonesia yang bersifat publik maupun perdata, yang dimiliki pemerintah, badan hukum keperdataan, dan warga negara Republik Indonesia, yang aset tersebut masih tertinggal di Timor-Leste.

Setidaknya terdapat dua kelompok ahli yang berbeda pendapat tentang masalah suksesi negara ini, yaitu: Pertama, kelompok yang menginginkan adanya prinsip kontinuitas yang dengan tepat diistilahkan sebagai suksesi negara terhadap hak-hak dan kewajiban internasional, sekalipun terjadi perubahan kedaulatan wilayah. Hal ini diperlukan untuk mencegah terjadinya kekacauan hukum dan menjaga stabilitas hubungan internasional. Menurut pendekatan tradisional ini, secara umum negara pengganti melanjutkan hak-hak

[16] Boer Mauna, 2005, *Hukum Internasional–Pengertian, peranan, dan Fungsi dalam Era Dinamika Global*, hlm. 39.

[17] Brownlie, Ian, 1998, *Principles of Public International Law*, hlm. 652.

[18] Wismaningsih, *loc.cit.*

dan kewajiban internasional yang diemban oleh negara yang diganti. Kedua, kelompok yang menggunakan prinsip *clean state theory* atau negara baru yang harus memulai dengan bersih. Kelompok ini berpendapat bahwa semua negara yang baru merdeka harus bebas dari hak-hak dan kewajiban negara penjajahnya.[19]

Sehubungan dengan itu Komisi Hukum Internasional (*International Law Commission-ILC)* telah berhasil melakukan kodifikasi atas kentuan-ketentuan hukum mengenai suksesi dalam bentuk dua konvensi. Kedua konvensi tersebut, yaitu:

a. Konvensi Wina 1978 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Perjanjian-perjanjian Internasional (*1978 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Treaties*);
b. Konvensi Wina 1983 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Harta Benda, Arsip-arsip, dan Hutang-hutang Negara (*1983 Vienna Cinvention on Succession of States in Respect of Property, Archieves, and Debts*).[20]

Dalam praktek negara, tidak terdapat konsistensi tentang penerapan prinsip, sejauhmana suatu negara baru berhak atau wajib melanjutkan hak-hak dan kewajiban negara yang digantikannya. Pada umumnya masalah ini diselesaikan melalui perjanjian penyerahan kedaulatan (*devolution agreements*) antara negara pengganti dengan negara yang diganti, atau negara induk dengan negara yang melepaskan diri. Perjanjian ini biasanya memuat secara tegas hak-hak dan kewajiban apa saja yang dilanjutkan dan dihentikan.[21]

Konvensi Wina 1978 sendiri sebenarnya telah menetapkan cara-cara penyelesaian perselisihan antara *successor state* dan *predecessor state*, yaitu melalui: Konsultasi dan perundingan (Pasal 41); Konsiliasi (Pasal 40); Penyelesaian Hukum (Pasal 43); dan Persetujuan Bersama (*common consent*- Pasal 44)[22]. Sedangkan dalam Konvensi Wina 1983

---

[19] *Ibid*, hlm. 30.

[20] Sampai sekarang baru satu dari kedua konvensi tersebut yang telah berlaku yaitu Konvensi Wina 1978 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Perjanjian-perjanjian Internasional (*1978 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Treaties*) pada tanggal 6 November 1996 sementara Konvensi Wina 1983 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Harta Benda, Arsip-arsip, dan Hutang-hutang Negara (*1983 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Property, Archieves, and Debts*) belum dapat berlaku diakibatkan mungkin karena jauh sekali perbedaan antara ketentuan-ketentuan yang dikodifikasikan dan kebiasaan internasional yang berkembang, dalam Boer Mauna, *op.cit.*,hlm. 40.

[21] Contoh perjanjian ini adalah Perjanjian Konferensi Meja Bundar (KMB) 1949 antara Indonesia dan Kerajaan Belanda.

[22] Budi Lazuardi dan Syahmin AK., 1986, *Suksesi Negara dalam Hubungannya dengan Perjanjian Internasional*, hlm. 17-18.

dalam Pasal 10 dan 11 menerima peralihan tanpa kompensasi kepada negara pengganti, barang-barang milik pemerintah atau negara dari negara sebelumnya bukan milik pribadi.

Terhadap Barang-barang yang merupakan bagian dari milik pemerintah, dalam hal ini praktek internasional menerima suksesi negara baru terhadap barang-barang negara sebelumnya. Sejak 1975 setelah integrasi Timor Timur ke Indonesia, banyak dana yang ditanam oleh Pemerintah Indonesia. Banyak juga perusahaan-perusahaan yang didirikan di Timor Timur baik perusahan publik maupun swasta.. Aset-aset Republik Indonesia di Timor-Leste dapat dibedakan menjadi aset pemerintah RI, aset Badan Hukum Keperdataan RI (yang badan hukum keperdataan tersebut didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia), dan aset warga negara RI.[23]

Contoh-contoh aset yang tetap (tidak bergerak) dari pemerintah Republik Indonesia antara lain: Gedung-gedung instansi pemerintah, instalasi listrik, jaringan air bersih Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) depot-depot minyak, unit jaringan telekomunikasi, jalan, jembatan, pemukiman pemerintah (instansi), serta fasilitas-fasilitas pelayanan umum lainnya. Dari aset Badan Hukum Keperdataan RI antara lain gedung bangunan (seperti: bangunan PT. Motorola, PT. Astra Motor, dan lain-lain), tanah, mesin-mesin pabrik, pabrik, dan sebagainya. Sementara aset-aset warga negara RI rata-rata terdiri dari rumah tempat tinggal, tanah, perabot rumah tangga, dan lain-lain.

Sementara, aset yang bergerak dari pemerintah RI, antara lain adalah kendaraan dinas serta peralatan kantor yang dapat dipindahkan. Aset Badan Hukum Keperdataan RI berupa kendaraan serta aset warga negara Indonesia baik kendaraan maupun barang bergerak yang lain. Aset-aset itulah yang sedang diperjuangkan oleh pemerintah, badan hukum keperdataan, serta warga negara Republik Indonesia untuk mendapatkan kejelasan status berupa keamanan, ganti kerugian, informasi keadaan nyata di lapangan, dan tentu saja pertanggungjawaban dari pemerintah baru di Timor-Leste yaitu Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste. Namun demikian untuk menentukan aset-aset mana yang akan diminta oleh Pemerintah Indonesia, maka perlu diadakan penginventarisasian aset-aset yang akan diminta untuk dikembalikan. Sesuai dengan

---

[23] Wismaningsih, *loc.cit*.

ketentuan Konvensi Wina 1983, Indonesia harus benar-benar teliti dalam menentukan aset-aset yang diminta untuk dikembalikan oleh Timor-Leste. Aset itu harus benar-benar merupakan aset privat ataupun perorangan yang justru harus dilindungi oleh Pemerintah Indonesia.

Terhadap masalah di atas, kajian dalam buku ini mengemukakan suatu hipotesa yang akan diuji kebenarannya melalui penelitian yang dilakukan yaitu Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste melaksanakan kompensasi (ganti kerugian) terhadap Pemerintah Indonesia khusus terhadap aset milik badan hukum keperdataan dan warga negara Indonesia bukan aset pemerintah RI melalui proses perundingan, pembicaraan secara seksama mengenai status, keadaan, dan nilai aset yang akan dimintakan ganti kerugian tersebut sesuai dengan keadaan perekonomian Republik Demokratik Timor-Leste sehingga selain pembayaran dalam bentuk uang tunai, tidak menutup kemungkinan terdapat cara pemenuhan kompensasi (ganti kerugian) dalam bentuk lain lainnya, contoh: penyertaan modal (*capital venture*).

Penelusuran terhadap masalah yang berkaitan dengan proses pengurusan aset-aset milik pemerintah, badan hukum keperdataan, dan warga negara Republik Indonesia di Republik Demokratik Timor-Leste pascajajak pendapat dilakukan pada berbagai referensi, hasil penelitian dan media baik cetak, maupun elektronik. Untuk malengkapi masalah tersebut, kajian dalam buku ini berusaha memenuhi tiga prinsip utama penilaian masyarakat ilmiah internasional yaitu: (a) *principle of originality, (b) principle of ethical conformity, dan (c) principle of relevance*.[24] Setidaknya terdapat beberapa penelitian, antara lain *Implikasi Suksesi Negara Timor Lorosa'e Terhadap Indonesia (Perspektif Hukum Perjanjian Internasional*), oleh Wismaningsih. Penelitian tersebut memandang dari perspektif hukum perjanjian internasional yang masuk dalam bidang hukum internasional sementara penelitian yang akan dilakukan penulis adalah memandang dari sudut hukum perdata internasional dalam bidang harta kekayaan suatu negara yang masuk dalam bidang hukum perdata.

Penulis juga menemukan penelitian yang dilakukan oleh *East Timor Land Law Program* (LLP) berjudul *Laporan Analisa Hasil Penelitian*

[24] Gunawan Wiradi, 2020, *Etika Penulisan Karya Ilmiah, Beberapa Butir Prinsip Dasar*, hlm.3.

dan Pertimbangan Kebijakan untuk Undang Undang tentang Hak-Hak atas Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah, Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste, Juni 2004 dan *Laporan mengenai Opsi dan Rekomendasi Kebijakan mengenai Kepatuhan pada Konstitusi bagi Penuntut Non-Nasional atas Hak Milik di Timor-Leste yang Ada Sebelum Berlakunya Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste (yang selanjutnya disebut sebagai 'Kepatuhan Pemilik Asing')*, Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste, Juli 2004.

Namun apa yang dikaji dalam penelitian tersebut adalah murni mengenai hukum nasional Timor-Leste mengenai aset sementara obyek penelitian penulisan hukum ini adalah hukum perdata internasional dengan menyertakan prinsip umum hukum perdata internasional (titik taut primer dan sekunder), ketentuan hukum nasional Indonesia serta ketentuan hukum internasional mengenai aset, dengan demikian penelitian ini adalah asli.

Dalam melakukan penelitian hukum yang menjadi bahan pembuatan buku ini, penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statutory approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).[25]

Setelah memaparkan mengenai pendekatan penelitian hukum, selanjutnya beralih pada metodologi yang digunakan dalam rangka mendapatkan hasil atau data yang sesuai dengan kaidah keilmiahan serta disusun secara sistematis yang merupakan inti sari ilmu pengetahuan sebagai berikut:

a. Penelitian Hukum Normatif

Penelitian hukum normatif dilakukan dengan mengumpulkan bahan hukum, baik primer, sekunder, maupun tersier. Dalam rangka mendapatkan jawaban atau penyelesaian atas masalah-masalah dan menguji hipotesa yang telah dirumuskan, dapat dipergunakan 4 (empat) model pendekatan penyelesaian masalah, yaitu pendekatan historis *(historical approach)*, pendekatan peraturan perundang-undangan *(statutory approach)*, pendekatan konseptual *(conceptual approach)*, dan pendekatan komparatif *(comparative approach)*, yang penerapannya disesuaikan dengan kebutuhan. Dengan demikian bahan-bahan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif tersebut adalah:

[25] Peter Mahmud Marzuki, 2021, *Penelitian Hukum*, hlm. 133.

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:
    1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
    2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Demokratik Timor-Leste;
    3) *Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia;
    4) *Código Civil* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste;
    5) *Algemeene Bepalingen van Wetgeving voor Bestuur* (AB) atau Ketentuan-Ketentuan Umum Perihal Perundang-undangan;
    6) Konvensi Wina 1978 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Perjanjian-perjanjian Internasional (*1978 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Treaties*);
    7) Konvensi Wina 1983 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Harta Benda, Arsip-arsip, dan Hutang-hutang Negara (*1983 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Property, Archieves, and Debts*); dan
    8) Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-benda Tidak Bergerak, Bagian Pertama: Kepemilikan Benda-benda Tidak Bergerak;
    9) Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, terdiri dari:
    1) Buku-buku tentang hukum perdata internasional;
    2) Buku-buku tentang hukum harta kekayaan;
    3) Teori, artikel, dokumen, penelitian, data internet, serta surat kabar yang berhubungan dengan pengurusan aset-aset milik pemerintah, badan hukum Keperdataan, dan warga negara Republik Indonesia di Republik Demokratik Timor-Leste serta perbandingan pengurusan aset pascasuksesi negara di negara-negara lain; dan
    4) Dokumen perundingan masalah-masalah yang tersisa (*residual matters)* akibat peralihan kekuasaan antara Republik Indonesia dengan Republik Demokratik Timor-Leste.

3. Bahan Hukum Tersier:
    1) Kamus Hukum *Black's Law Dictionary*;
    2) Kamus Bahasa Inggris-Indonesia dan Indonesia-Inggris;
    3) Kamus Bahasa Portugis-Inggris;
    4) Kamus Bahasa Indonesia-Tetun, Tetun-Indonesia.

B. ASET-ASET INDONESIA PASCAKEMERDEKAAN TIMOR LESTE

Perihal hukum yang berlaku dan diterapkan di Timor-Leste diatur berdasarkan Regulasi UNTAET (*United Nations Transisional Administration in East Timor*) Nomor 1 Tahun 1999 tentang Kewenangan Pemerintahan Transisi Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) di Timor Timur[26] khususnya Bagian atau Pasal 3.1 mengenai hukum yang diterapkan di Timor Timur:

> "Sampai saatnya digantikan oleh peraturan-peraturan UNTAET atau oleh peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh lembaga-lembaga Timor Timur yang didirikan secara demokratis, hukum-hukum yang telah diterapkan sebelum tanggal 25 Oktober 1999 akan tetap diterapkan di Timor Timur, sejauh hukum-hukum tersebut tidak bertentangan dengan standar-standar yang disebutkan di Bagian 2 atau dengan pelaksanaan mandat yang diberikan kepada UNTAET berdasarkan Resolusi Dewan Keamanan PBB Nomor 1272 (1999) atau dengan peraturan ini dan peraturan atau instruksi lainnya yang dikeluarkan oleh Administrator Pemerintahan Transisi"[27]

Kemudian setelah Timor-Leste direstorasi kembali kemerdekaannya pada tanggal 20 Mei 2002, Pasal 165 *Constituição da República Democrática de Timor-Leste* (Undang-Undang Dasar Republik Demokratik Timor-Leste) mengenai pengaturan hukum sebelumnya

---

[26] Bentuk dan tata urutan (hierarki) peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan selama Pemerintahan Transisi PBB di Timor Timur (UNTAET) adalah:
1. *UNTAET Regulation;*
2. *UNTAET Directive;*
3. *UNTAET Executive Order;* dan
4. *UNTAET Notification.*

Berdasarkan Pasal 20 *Lei N.º 1/2002 sobre Publicação dos Actos* (Undang-Undang RDTL No. 1 Tahun 2002 tentang Pengumuman Peraturan Perundang-Undangan.) mengenai Perundang-undangan UNTAET, Regulasi UNTAET (*UNTAET Regulation*) yang masih berlaku pada 19 Mei 2002 dan disetujui sidang konstituante bernilai sama sebagai undang-undang, Regulasi UNTAET lainnya yang masih berlaku pada 19 Mei 2002 berlaku sebagai peraturan pemerintah, Petunjuk UNTAET (*UNTAET Directive*) yang masih berlaku pada 19 Mei 2002 bernilai sama sebagai peraturan menteri, sementara Perintah Eksekutif UNTAET (*UNTAET Executive Order*) dan Pengumuman UNTAET (*UNTAET Notification*) yang masih berlaku pada 19 Mei 2002 bernilai sesuai dengan asal pembentukan peraturan tersebut.

[27] Bagian 2 berkaitan dengan ketaatan pada standar-standar yang diakui secara internasional dalam bidang hak-hak asasi manusia.

menyatakan bahwa "undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku di Timor-Leste akan tetap berlaku berkaitan dengan semua hal kecuali bila bertentangan dengan Undang-Undang Dasar atau asas-asas yang terkandung di dalamnya."

Hal tersebut pun diperjelas dalam *Lei N.º 10/2003 sobre Interpretação do Artigo 1.0 da Lei N.º 2/2002, de 7 de Agosto e Fontes Do Direito* (Undang-Undang Timor-Leste Nomor 10 Tahun 2003 tentang Penafsiran Pasal 1 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 2 Tahun 2002, tertanggal 7 Agustus dan Sumber-sumber Hukum). Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2003 mengenai penafsiran otentik menyatakan bahwa menurut ketentuan Pasal 1 *Lei N.º 2/2002 sobre Interpretação do Direito Vigente em 19 de Maio de 2002* (Undang-Undang RDTL Nomor 2 Tahun 2002 tentang Penafsiran Hukum yang Berlaku):[28]

> "Perundang-undangan yang digunakan di Timor-Leste adalah seluruh perundang-undangan Indonesia yang diterapkan dan berlaku secara *de facto* di Timor-Leste sampai dengan 25 Oktober 1999 sebagaimana ditetapkan oleh Regulasi UNTAET Nomor 1 Tahun 1999 tentang Kewenangan Pemerintahan Transisi PBB di Timor-Leste".[29]

Pascakemerdekaan Timor-Leste sampai tahun 2011 Pemerintah Timor-Leste tetap mengunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) sebagai hukum positif atau hukum yang berlaku di wilayah hukum Republik Demokratik Timor-Leste dalam mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan lain dalam masyarakat kecuali bila bertentangan dengan UUD atau asas-asas yang terkandung di dalamnya serta belum diganti dengan peraturan perundang-undangan yang baru. Baru kemudian, pada tanggal 14 September 2011 melalui Undang-Undang Republik

---

[28] Pasal 1 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 2 Tahun 2002 tentang Penafsiran Hukum yang digunakan, mengenai Hukum yang dipakai mengatur bahwa perundang-undangan yang digunakan di Timor-Leste pada tanggal 19 Mei 2002 haruslah masih berlaku secara *mutatis mutandis* untuk mengatur segala hal sepanjang tidak bertentangan dengan Konstitusi dan prinsip-prinsip yang tersimpan di dalamnya.

[29] Pengadilan Tinggi Timor-Leste pada 18 Juli 2003 dalam perkara Augustino da Costa memberikan tiga buah keputusan dengan menerapkan hukum Portugal di Timor-Leste. Mayoritas dari hakim, yaitu Hakim Claudio Ximenes (ketua), Hakim Jose Antunes (Hakim-Internasional berasal dari Portugal) menguatkan mendukung keputusannya dengan mengatakan bahwa hukum subsider di Timor-Leste adalah hukum Portugal, bukan hukum Indonesia. Ini menyebabkan kontroversi dan keresahan para pencari keadilan di Timor-Leste sehingga isu hukum Indonesia atau Portugal ini kemudian diklarifikasi oleh Parlemen Nasional Timor-Leste, kemudian Parlemen mengesahkan kembali bahwa hukum Indonesia harus diberlakukan dalam kasus-kasus di mana tidak diatur oleh regulasi UNTAET, dalam Suara Timor Lorosa'e, 14 Maret 2006, *Ada Politisasi Hukum di Timor-Leste*, hlm. 5.

Demokratik Timor-Leste Nomor 10 tahun 2011 tentang Pengesahan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Parlemen Nasional dan Presiden Republik Demokratik Timor-Leste menyetujui pembentukan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste (Código Civil) yang menggantikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) peninggalan masa pendudukan Indonesia.[30]

Aset atau harta kekayaan adalah benda milik seseorang yang mempunyai nilai ekonomi. Dalam literatur hukum, benda adalah terjemahan dari istilah bahasa Belanda *zaak*, benda adalah terjemahan dari *good* dan hak adalah terjemahan dari *recht*. Menurut Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUH Perdata Indonesia), pengertian benda meliputi barang dan hak. Pasal 193 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste (KUH Perdata Timor-Leste) mengatur pengertian benda adalah segala sesuatu yang menjadi objek hubungan hukum. Pasal 193 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste mengatur semua benda yang tidak dapat menjadi objek kepemilikan pribadi adalah seperti benda-benda yang ditemukan di ruang publik. Klasifikasi benda menurut Pasal 194 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste adalah benda bergerak dan tidak bergerak, tunggal dan majemuk, sepadan dan tidak sepadan, benda yang sekali pakai dan benda yang tidak habis pakai, benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat terbagi, barang pokok dan barang tambahan, benda yang ada pada masa kini atau sekarang dan benda yang akan ada pada masa datang.

Barang adalah benda berwujud, sedangkan hak adalah benda tidak berwujud. Pada benda melekat suatu hak. Setiap pemilik benda adalah juga pemilik hak atas bendanya itu. Hak atas benda milik disebut hak milik, disingkat milik saja. Seseorang pemilik harta kekayaan (aset) dapat berupa manusia pribadi dan dapat juga berupa masyarakat, maka miliknya itu disebut milik pribadi. Milik pribadi dapat berupa milik satu orang (individual), dan dapat pula milik bersama (sosial). Apabila pemilik harta kekayaan adalah badan hukum keperdataan, maka miliknya itu disebut milik badan hukum keperdataan. Milik badan hukum keperdataan dapat berupa milik negara (pemerintah) dan dapat juga berupa milik swasta. Setiap harta kekayaan pasti ada pemiliknya. Apabila tidak ada pemilik, maka harta

[30] Daftar dan isi perundang-undangan Republik Demokratik Timor-Leste terdapat dalam *Jornal da República* (Lembaran Negara Republik Demokratik Timor-Leste).

kekayaan bergerak disebut tidak bertuan (*res nullius*), dan yang tidak bergerak dimiliki oleh negara.

Menurut sejarah, penggunaan harta benda materiil dapat bersumber ke dalam tiga hukum dasar yang berbeda. Pertama, segala sesuatu yang dapat dimiliki pada umumnya dan digunakan oleh setiap orang setiap saat sesuai keinginan mereka, berdasarkan saling percaya dan adat kebiasaan. Kedua, harta benda dapat dimiliki dan digunakan secara bersama-sama, ini adalah intisari sistem ekonomi komunis. Ketiga, harta benda dapat dimiliki secara pribadi, setiap orang bebas untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda itu sesuai dengan benda yang mereka pilih. Ini adalah konsep dasar kapitalisme.[31] Pada harta kekayaan seseorang dapat melekat dua jenis hak kebendaan, yaitu:

a) hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan, yang terdiri dari atas: [32]
    1) hak pemilik harta kekayaan;
    2) hak orang lain, misalnya hak pakai, hak sewa, dan hak pungut hasil.
b) hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan, yang terdiri atas:
    1) hipotik;
    2) gadai;
    3) hak tanggungan; dan
    4) fidusia

Hak orang lain ini timbul karena perjanjian antara pemilik harta kekayaan dan orang lain yang berkepentingan itu.

Baik harta kekayaan maupun hak yang melekat di atasnya diakui dan dilindungi oleh hukum berdasarkan bukti yang sah. Diakui oleh hukum artinya masyarakat hukum menghargai dan tidak akan mengambil, mengganggu, atau merugikan harta kekayaan seseorang. Dilindungi oleh hukum artinya hukum mencegah dengan ancaman hukuman apabila ada pihak lain yang akan mengambil, mengganggu, atau merugikan harta kekayaan seseorang. Apabila benar-benar telah terjadi kerugian atas harta kekayaan (aset) seseorang, maka pihak yang dirugikan itu berhak menuntut pemulihannya sesuai dengan hukum yang berlaku.[33]

---

[31] Kishtainy, Niall, et. al, 2012, *The Economics Book. Big Ideas Simply Explained*, hlm. 20.

[32] Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, hlm. 11.

[33] Dalam sistem hukum anglo saxon dinamakan *remedial right* (*vide*: Bowman, Milo J, 1929, *Handbook of Elementary Law*, hlm. 93).

Adanya pengakuan dan perlindungan hukum terhadap harta kekayaan seseorang karena ada bukti yang sah, yaitu bukti yang dikeluarkan oleh pihak berwenang atau oleh pemerintah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Bukti tersebut menyatakan bahwa yang menguasai benda itu adalah benar pemiliknya, atau orang yang memperoleh hak dari pemiliknya. Di samping itu, dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata Indonesia juga diakui bahwa setiap orang yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemiliknya.[34]

Setiap harta kekayaan seseorang dapat dialihkan kepada pihak lain baik karena perjanjian artinya pemilik harta kekayaan setuju memindahkan penguasaannya kepada pihak lain dan pihak lain itu setuju menerima penguasaan tersebut, misalnya pada jual beli, sewa-menyewa. Pengalihan karena undang-undang artinya ketentuan undang-undanglah yang memerintahkan pemindahan penguasaan harta kekayaan kepada pihak lain walaupun tidak ada persetujuan sebelumnya, misalnya pada pewarisan. Harta kekayaan dapat dialihkan karena memiliki nilai ekonomi.

Berdasarkan uraian tadi, maka dapat diinventarisasi unsur-unsur pokok konsep harta kekayaan (aset) dalam arti hukum, yaitu:

a) benda;
b) milik seseorang;
c) mempunyai nilai ekonomi;
d) dapat diakui dan dilindung oleh hukum;
e) dapat dialihkan.[35]

Kelima unsur di atas harus dipenuhi, jika tidak maka benda tersebut bukan harta kekayaan, melainkan harta benda belaka. Contoh harta benda ialah benda antik, yaitu koleksi yang mempunyai nilai estetis, perabot rumah tangga yang mempunyai nilai pakai bagi pemiliknya karena tidak untuk dijual.[36]

Berdasarkan unsur-unsur pokok tadi, maka dapat dirumuskan konsep harta kekayaan bahwa yang dimaksud dengan "harta kekayaan adalah benda milik seseorang yang mempunyai nilai

[34] Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 12.

[35] *Ibid*.

[36] Contoh lain, satu kilogram narkotika, ini adalah benda yang ada pemiliknya, mempunyai nilai ekonomi, dan dapat dialihkan kepada pihak lain tetapi benda tersebut tidak diakui dan tidak dilindungi oleh undang-undang karena undang-undang melarang orang menjualbelikan narkotika secara bebas. Dengan dipenuhinya unsur pengakuan dan perlindungan hukum, maka narkotika tadi merupakan harta kekayaan bagi Apotik yang memperoleh izin merakit dan menjual obat-obatan yang mengandung narkotika, dalam *Ibid*, hlm. 13.

ekonomi, diakui, dan dilindungi oleh hukum berdasarkan bukti yang sah, serta dapat dialihkan kepada pihak lain, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang". Konsep harta kekayaan meliputi benda sumber daya alam dan benda produk perbuatan manusia dalam hubungannya dengan pihak lain. Dengan demikian hubungan hukum (*verbintenis*) yang menghasilkan benda tidak termasuk dalam konsep harta kekayaan (aset).[37]

C. PENGERTIAN DAN RUANG LINGKUP ASET

Harta kekayaan (aset) dalam konsep hukum menurut KUH Perdata Indonesia dapat dibedakan antara benda berwujud dan benda tidak berwujud, benda bergerak dan tidak bergerak, benda yang habis karena pemakaian dan benda yang tidak habis, benda yang sudah ada dan yang akan ada, benda dalam perdagangan dan benda di luar perdagangan, dan benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi.[38]

Sementara harta kekayaan (aset) dalam konsep hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste adalah benda bergerak dan tidak bergerak, tunggal dan majemuk, sepadan dan tidak sepadan, benda yang sekali pakai dan benda yang tidak habis pakai, benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat terbagi, barang pokok dan barang tambahan, benda yang ada pada masa kini atau sekarang dan benda yang akan ada pada masa datang.

Berdasarkan KUH Perdata Indonesia dan KUH Perdata Timor-Leste, pembedaan benda yang terpenting adalah pembedaan antara benda bergerak dan benda tidak bergerak (tetap).[39] Berdasarkan konsep yang telah dikemukakan tadi, maka lingkup harta kekayaan meliputi hal-hal yang berikut ini.

1. Jenis-Jenis Aset

Harta kekayaan yang berupa benda dibedakan antara benda bergerak dan benda tetap (tidak bergerak).

1) Benda Bergerak

Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan (Pasal 509 KUH Perdata Indonesia dan Pasal 194 KUH Perdata Timor-Leste). Perpindahannya itu

---

[37] *Ibid*.

[38] Jenny Barmawi, 1995, *Penelitian tentang Perbandingan Hukum Benda dengan Hukum Kontinental (Belanda) dan Hukum Inggris/Amerika*, hlm. 6.

[39] *Ibid*.

berlangsung tanpa mengurangi nilai ekonomi dan tanpa mengubah arti benda tersebut. Contoh benda bergerak ialah sandang, pangan, kendaraan, perhiasan, mebel, dan binatang.

Benda bergerak juga karena ketentuan undang-undang, menurut Pasal 511 KUH Perdata Indonesia ialah hak-hak atas banda yang bergerak misalnya: hak memungut hasil (*vruchtgebruik*) atas benda bergerak, hak pemakaian (*gebruik*) atas benda bergerak, saham-saham, hak atas kekayaan intelektual, dan lain-lain. [40]

Pasal 196 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste mengatakan benda-benda bergerak berupa semua benda yang termasuk di dalam benda-benda tidak bergerak sebagaimana disebutkan di dalam KUH Perdata Timor-Leste.

Benda bergerak termasuk pada benda yang dipetik benda yang tumbuh di tanah, seperti bunga, tanaman, buah yang dipetik, sehingga benda tidak bergerak bisa berubah menjadi benda bergerak jika benda itu dipisahkan dari tanah.

2) Benda Tetap (Tidak Bergerak)

Benda tetap (tidak bergerak) adalah benda yang karena sifatnya. Contohnya ialah tanah, rumah, rumah susun, kondominium, gedung pertokoan, gudang. KUH Perdata Indonesia menganggap sebagai benda tidak bergerak semua benda yang melekat pada benda tidak bergerak, seperti tanaman, pepohonan, pertambangan.[41]

Benda tetap juga dibedakan karena tujuannya, misalnya: mesin alat-alat yang dipakai di dalam pabrik. Ini sebetulnya malah benda bergerak tetapi oleh yang mempunyai dalam pemakaiannya dihubungkan atau diikatkan pada benda yang tidak bergerak yang merupakan benda pokok. Kapan benda itu dianggap sebagai benda yang tetap karena tujuannya? dalam hal ini Pasal 507 KUH Perdata Indonesia tidak memberikan penjelasan apa-apa tetapi dalam *arrest HR* dinyatakan sebagai berikut: benda bergerak yang dipakai dalam benda yang pokok tadi harus sedemikian bentuk dan konstruksinya sehingga keduanya sesuai dan terikat untuk dipakai tetap dan diisyaratkan bahwa hanya pemilik (*eigenaar*) barang-barang yang tetap (tidak bergerak) tadi yang dapat dijadikan benda pokok tadi yang dapat merubah dari benda bergerak menjadi benda tetap karena tujuannya serta syaratnya lagi, *eigenaar* benda tetap itu juga menjadi

---

[40] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, hlm. 21.

[41] Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia juga menganggap sebagai benda tidak bergerak yaitu kapal yang berukuran 20 meter kubik bruto atau lebih (Pasal 314 ayat (1) KUHD Indonesia).

eigenaar benda-benda bergerak tadi yang kemudian dijadikan menjadi benda tetap karena tujuannya. Jadi, tidak dapat, misalnya, barang bergerak itu merupakan milik dari pihak ketiga yang disewa.[42]

Benda tetap juga dibedakan menurut ketentuan undang-undang. Ini berwujud hak-hak atas benda-benda tetap (tidak bergerak), misal: hak memungut hasil atas benda tetap, hak memakai atas benda tah bergerak, hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hipotik, dan lain-lain.[43]

Harta kekayaan yang berupa hak dibedakan antara hak atas benda bergerak dan hak atas benda tetap (tidak bergerak).

Pasal 195 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste menyebutkan bentuk-bentuk benda tidak bergerak sebagai berikut:

1) Tanah dan bangunan;
2) Perairan;
3) Pepohonan, semak belukar, buah-buahan alami, sepanjang ditanam di tanah;
4) Hak-hak yang melekat pada benda-benda tidak bergerak yang disebutkan di atas;
5) Bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan bangunan; dan
6) Setiap benda yang dapat dipindahkan yang melekat secara kesatuan dengan bangunan yang harus dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan.

Pasal 1 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Kepemilikan Benda-benda Tidak Bergerak menyatakan benda tidak bergerak termasuk tanah, benda-benda yang timbul dari tanah, dan benda-benda yang secara permanen melekat pada tanah.

3) Hak Atas Benda Bergerak

Pada benda bergerak dapat melekat hak orang lain karena perjanjian, Hutang-piutang dengan jaminan benda bergerak menciptakan hak yang disebut gadai, jaminan fidusia. Pinjam pakai menciptakan hak yang disebut hak pakai, sewa menyewa kendaraan menciptakan hak sewa kendaraan. Undang-undang menganggap karya cipta, merek, paten, disain industri sebagai benda bergerak. Di atas benda bergerak tersebut melekat hak cipta, hak merek, hak paten, hak desain industri.[44]

---

[42] *Ibid*, hlm. 20.

[43] *Ibid*.

[44] Abdulkadir Muhammad, *op.,cit.,*hlm. 15.

Hukum Perdata Timor-Leste membagi pembagian kepemilikan benda bergerak menjadi benda bergerak berwujud (*tangible*) dan benda bergerak tidak berwujud (*intangible*).

4) Hak Atas Benda Tetap (Tidak Bergerak)

Pada benda tetap (tidak bergerak) dapat melekat hak orang lain karena perjanjian. Kredit bank dengan jaminan benda tidak bergerak seperti tanah menciptakan hak yang disebut hak tanggungan, sewa menyewa rumah menciptakan hak yang disebut hak sewa rumah. Perjanjian penggunaan tanah untuk menciptakan hak guna usaha. Perjanjian penggunaan tanah untuk memungut hasil menciptakan hak pungut hasil.[45]

Pasal 1225 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste memberikan definisi hak milik atas benda memberikan hak untuk menggunakan, menikmati, dan memperalihkan benda-benda yang merupakan miliknya, dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum dan dengan memperhatikan segala pembatasan-pembatasan yang dipaksakan oleh hukum.

Hukum Perdata Timor-Leste membagi kepemilikan benda tidak bergerak menjadi dua jenis, yaitu 1. Kepemilikan pribadi dan 2. Kepemilikan publik. Kepemilikan pribadi adalah harta benda yang dimiliki oleh seorang atau masyarakat banyak sementara kepemilikan publik adalah harta benda yang pemerintah miliki.[46]

5) Piutang (Tagihan)

Piutang merupakan produk perbuatan seseorang dalam hubungannya dengan pihak lain yang memberikan hak memperoleh prestasi yang disebut tagihan sejumlah uang. Ada tiga macam tagihan, yaitu:

a) Tagihan sejumlah uang berdasarkan surat berharga. Ada dua jenis surat berharga. Ada dua jenis surat berharga dalam perdagangan:
    1. Surat Berharga Pasar Uang (SBPU), seperti wesel, aksep;
    2. Surat berharga Pasar Modal (SBPM),seperti Saham, obligasi.
b) Tagihan sejumlah uang dalam hubungan hutang-piutang, jual beli, kredit, sewa-menyewa.
c) Tagihan sejumlah uang pada bank yang berupa simpanan, seperti giro, deposito

[45] *Ibid*.

[46] Stanford Law School, Timor-Leste Legal Education Project, 2014, *Introduction to Property Law in Timor-Leste*, hlm. 20.

2. Aset/Sumber Aset

Pengertian sumber adalah asal mula atau sebab timbulnya harta kekayaan. Asal mula atau sebab yang dimaksud berupa peristiwa hukum. Berasal dari peristiwa hukum tersebut seseorang memperoleh harta kekayaan (aset). Ada empat peristiwa hukum yang menjadi sumber harta kekayaan, yaitu penguasaan, penciptaan, pewarisan, dan perjanjian.[47]

a. Penguasaan

Harta kekayaan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak ada yang dimiliki dan ada pula yang tidak dimiliki atau tidak bertuan (*res nullius*) tetapi benda tidak bergerak selalu ada pemiliknya. Apabila tidak ada pemilik, maka menurut ketentuan Pasal 520 KUH Perdata Indonesia benda tidak bergerak itu dimiliki oleh negara. Hukum Perdata Timor-Leste juga mengatur mengenai benda tidak bergerak yang tidak ada pemiliknya. Di dalam Pasal 9 ayat 4 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti disebutkan bahwa "Perumahan yang pemiliknya tidak dikenal dan yang kosong dianggap sebagai aset negara."

Benda bergerak dan tidak bergerak dapat diperoleh seseorang melalui penguasaan. Penguasaan adalah perbuatan sengaja menempatkan benda ke dalam kekuasaan seseorang, baik dilakukan sendiri maupun dengan bantuan orang lain, dengan tujuan untuk dimiliki, dinikmati atau disimpan. Benda tersebut berupa benda bergerak tidak bertuan, benda bergerak, dan benda tidak bergerak milik orang lain. Penguasaan benda tidak bergerak dan tidak bergerak milik orang lain diakui berdasarkan perjanjian.

Penguasaan dapat dilakukan karena pengakuan atau karena penemuan. Penguasaan karena pengakuan terjadi apabila seseorang mendapat benda bergerak tidakbertuan dan mengakuinya sebagai miliknya, misalnya mendapat emas dari tempat penggalian pertambangan rakyat bebas, mendapat ikan dari laut atau sungai. Penguasaan karena pengakuan bertujuan untuk memiliki harta kekayaan. Penguasaan karena penemuan terjadi apabila seseorang mendapat benda bergerak yang pemiliknya tidak diketahui. Benda bergerak tersebut lepas dari kekuasaan pemiliknya, misalnya karena hilang akibat bencana alam atau jatuh di jalan. Penemu yang

[47] *Ibid*, hlm. 19.

menguasai benda bergerak dengan itikad baik, oleh undang-undang dianggap sebagai pemiliknya (Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata Indonesia).

Penguasaan benda tidak bergerak karena daluwarsa juga merupakan sumber harta kekayaan bagi seseorang (*acquisitive prescription*). Apabila seseorang menguasai benda tidak bergerak secara terus-menerus:

1) Selama 20 tahun berdasarkan alas hak tertentu (Pasal 1963 KUH Perdata Indonesia),
2) Selama 30 tahun tanpa alas hak tertentu (Pasal 1967 KUH Perdata Indonesia), tanpa tuntutan dari pemiliknya, maka setelah lampau tenggang waktu tersebut, dia menjadi pemiliknya.

Sementara Hukum Perdata Timor-Leste mengatur penguasaan benda tidak bergerak karena kadaluwarsa sebagaimana diatur di dalam Pasal 1207-1217 KUH Perdata Timor-Leste dan Undang-Undang Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Kepemilikan Benda-benda Tidak Bergerak, yaitu:

1) Jika orang yang tidak punya kepemilikan atas suatu properti itu tetapi dia tinggal begitu saja di rumah atau tanah yang kosong atau tidak ditempait, dia harus tinggal selama 15 tahun sebelum akhirnya dapat mengurus dokumen kepemilikan atas properti tersebut. Jangka waktu tersebut dihitung mulai sejak orang tersebut menguasai properti tersebut.
2) Jika seseorang mendapat ijin untuk menguasai suatu properti, maka orang tersebut tidak bisa mendaku memiliki properti tersebut.
3) Seseorang yang secara khilaf menguasai dan menduduki secara ilegal tanah milik orang karena mengira itu adalah kepunyaan dia (pengaruh duplikasi hak jaman penjajahan Portugal dan pendudukan Indonesia).
4) Akan tetapi apabila pemilik yang asli mengajukan klaim sebelum jangka waktu kepemilikan hak berdasarkan kadaluwarsa, maka orang lain yang menguasai dan menduduki properti itu tidak bisa memperoleh hak kepemilikan atas properti tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka ada tiga tipe penguasaan, yaitu:

1) Penguasaan karena pengakuan atas benda bergerak tidak bertuan;
2) Penguasaan karena penemuan atas benda bergerak yang pemiliknya tidak diketahui,

3) Penguasaan karena persetujuan pemilik benda.[48]

b. Penciptaan

Penciptaan merupakan karya membentuk atau mengadakan benda baru dengan menggunakan keahlian dan keterampilan. Karya tersebut ada dua jenis, yaitu karya material dan karya intelektual. Karya material adalah karya membentuk atau mengadakan benda baru yang bersifat material (berwujud). Sedangkan karya intelektual adalah karya membentuk atau mengadakan benda baru yang bersifat immaterial (tidak berwujud). Hasil kedua jenis karya ini disebut ciptaan yang berupa hak milik material dan hak milik intelektual dan ini adalah harta kekayaan bagi penciptanya.

c. Pewarisan

Pewarisan adalah sumber harta kekayaan. Apabila orang yang meninggal dunia memiliki harta kekayaan, maka persoalan yang muncul adalah siapa yang berhak mengambil alih dan memiliki harta kekayaan yang ditinggalkannya. Pewarisan merupakan peristiwa hukum yang menjadi sebab beralihnya harta kekayaan pewaris (almarhum) kepada ahli waris. Beralihnya harta kekayaan tersebut bukan karena diperjanjikan, melainkan karena ketentuan undang-undang atau hukum adat yang berlaku dalam masyarakat.

d. Perjanjian

Perjanjian sebagai sumber harta kekayaan, adalah persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hak mengenai harta kekayaan. Obyek perjanjian adalah harta kekayaan. Tujuan pihak-pihak mengadakan perjanjian adalah untuk mengalihkan harta kekayaan, sehingga pihak lain memperoleh hak atas harta kekayaan tersebut. Beralihnya harta kekayaan kepada pihak lain itu dapat mengenai pemilikan harta kekayaan atau mengenai penguasaan harta kekayaan (aset).

Penguasaan untuk memperoleh kenikmatan atau manfaat dapat dilakukan terhadap harta kekayaan material dan harta kekayaan intelektual. Penguasaan harta kekayaan material didasarkan pada perjanjian dan penguasaannya bersifat konkret, artinya dapat dilihat

---

[48] *Ibid*, hlm. 20.
Tipe a) dan tipe b) diakui undang-undang berdasarkan ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata Indonesia, sedangkan tipe c) diakui berdasarkan perjanjian karena itu, tipe c) dibahas dalam sumber harta kekayaan berupa perjanjian.

bahwa harta kekayaan itu berada dalam kekuasaan orang yang memperoleh hak, seperti pada hak pakai, hak pungut hasil, hak sewa, hak gadai tetapi penguasaan harta kekayaan intelektual didasarkan pada lisensi, penguasaanya bersifat abstrak, artinya hanya dapat dibaca di dalam naskah lisensi bahwa harta kekayaan intelektual itu berada dalam kekuasaan orang yang memperoleh hak, sementara pemilik aslinya tetap bebas menguasai dan menikmati hak miliknya itu, seperti pada hak merek, hak paten, hak disain industri.

3. Aset Menurut Hukum Perdata Timor-Leste

Cara pemilikan hak menurut hukum perdata Timor-Leste tempat benda tidak bergerak terletak, yaitu:

a. Pembukaan lahan atau hutan;
b. Menguasai secara aktif, menduduki, dan mengolah dengan itikad baik suatu benda selama jangka waktu tertentu kemudian mendaku memiliki hak atas benda tersebut, melakukan pendaftaran hak, dan mengurus dokumen kepemilikannya ke instansi pendaftara tanah dan properti Timor-Leste;
c. Memperoleh hak atas benda berdasarkan Putusan Pengadilan Timor-Leste atau lembaga arbitrase Timor-Leste seperti Putusan Komisi Pertanahan dan Properti;
d. Memperoleh suatu tanah atau benda yang melekat di atasnya yaitu dengan cara pemberian hak oleh negara, perjanjian peralihan hak atas tanah dan properti, serta pewarisan.

4. Hak Kepemilikan Aset

Dalam konsep harta kekayaan, setiap benda selalu ada pemiliknya, yang disebut pemilik benda. Pemilik benda mempunyai hak atas benda miliknya yang lazim disebut hak kebendaan (zakelijk recht). Hak kebendaan termasuk hak yang bersifat absolut yang memberikan kekuasaan langsung kepada pemilik atau pemegangnya dan dapat dipertahankan terhadap siapapun.[49] Dalam literatur hukum, apabila dijumpai istilah hak milik, itu sama dengan benda milik. Ungkapan hak milik Andre, itu sama dengan benda milik Andre, hak milik negara sama dengan benda milik negara. Hak milik atau benda milik sering disingkat milik saja, misalnya, setiap persero adalah milik negara.

Hukum yang ada dan paling awal mengatur hak kebendaan

---

[49] Abdulkadir Muhammad, 2019, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 135.

adalah *Lex Aquilia* (286 sebelum masehi) yaitu hukum Romawi yang menyediakan aturan tentang kompensasi finansial berupa uang bagi perbuatan merusak properti secara melawan hukum yang timbul dari kesengajaan atau kealpaan yang melanggar kewajiban manusia untuk menjaga suatu barang kepemilikan orang lain.[50]

Hak atas benda milik adalah hak milik, dirumuskan dalam Pasal 570 KUH Perdata Indonesia menurut ketentuan pasal ini, hak milik adalah hak untuk menguasai dengan bebas dan menikmati dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.[51] Rumusan pasal ini meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak (tetap). Kemungkinan pencabutan hak untuk kepentingan umum terutama kepada benda tidak bergerak, misalnya pencabutan hak atas tanah oleh pemerintah untuk pembangunan jalan raya.[52]

Hak milik menurut Pasal 1225 KUH Perdata Timor-Leste memberikan hak terkuat dan terpenuh bagi pemiliknya untuk menggunakan, menikmati secara leluasa, dan memperalihkan hak tersebut ke pihak lain. Pasal 1264 KUH Perdata Timor-Leste memberikan hak bagi pemilik tanah atas tanah dan bangunan yang melekat dengan tanah atas isi lapisan dalam tanah dan ruang udara di atas tanah tersebut.

Para pemilik benda dapat menggugat (*actie*) karena mempunyai hak gugat, mengenai atau atas hak miliknya. Hal tersebut dapat diberlakukan karena hak milik itu dilindungi oleh beberapa *actie* atau gugat, yang bermaksud untuk mempertahankan hak milik akan tetapi dari beberapa macam *actie* itu, undang-undang hanya mengatur satu macam saja yang disebut dengan *revindicatie*.

Gugat *revindicatie* diatur dalam Pasal 574 KUH Perdata Indonesia yang menentukan *eigenaar* (pemilik) berhak untuk meminta kembali barangnya itu dari setiap *houder* (pemegang) dalam keadaan sebagaimana adanya. Hak gugat *revindicatie* hanya ada pada pemilik

---

[50] Mitchell, Paul, et. al. 2020, *The Law Book. Big Ideas Simply Explained*, hlm. 34.

[51] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *op.,cit.*, hlm. 41.

[52] Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA Indonesia) Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berhubungan dengan Tanah segala ketentuan yang berkenaan dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dicabut berlakunya dari KUH Perdata Indonesia. Dengan pencabutan tersebut, maka Pasal 570 KUH Perdata praktis hanya mengatur benda bergerak sedangkan mengenai benda tidak bergerak diatur dalam UUPA Indonesia. Dengan demikian, bagian kalimat akhir Pasal 570 KUH Perdata Indonesia "tanpa mengurangi kemungkinan …dst" irrelevan lagi bagi benda tidak bergerak (tetap).

dan tidak ada pada orang yang masih akan menjadi pemilik misalnya yang masih akan memperoleh hak milik karena *verjaring* (daluwarsa).

Hukum Perdata Timor-Leste menyediakan kepada pemilik atau penguasa hak atas harta benda, lembaga hukum yaitu klaim atau tuntutan hak atas harta bendanya yang memberikan wewenang kepada orang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu untuk menjaga dan mempertahankan hak miliknya.[53]

5. Kewajiban Atas Aset

Kewajiban yang timbul atas aset tentu saja diserahkan kepada pemegang hak atas aset tersebut, berupa:

a. kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan;
b. kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara yang jumlahnya dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
c. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya[54];
d. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup; dan
e. jika aset tersebut (tanah) karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang hak atas aset tersebut wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu (fungsi sosial aset).[55]

6. Berakhirnya Hak dan Kewajiban Atas Aset

Hak milik atas aset tetap dan bergerak dapat berakhir melalui perbuatan hukum peralihan hak seperti jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Selain dapat berakhir, hak milik atas aset tetap dan bergerak dapat hapus apabila aset tersebut jatuh kepada negara dalam hal kerena

[53] Pasal 1232 KUH Perdata Timor-Leste.

[54] Terhadap pemilik tanah pertanian, diwajibkan mengerjakan dan mengusahakan tanah pertaniannya sendiri.

[55] Pasal 6 UUPA Indonesia.

pencabutan hak untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan berasama rakyat, hak-hak atas aset tersebut dapat dicabut dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Aset tersebut juga dapat jatuh kepada negara apabila terjadi penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan, dan karena daluwarsanya waktu pemilikan suatu aset tidak bergerak oleh yang dimiliki oleh orang asing serta karena terjadinya hubungan-hubungan peralihan hak antara warga negara dan orang asing yang hendak memperalihkan hak kepemilikan warga negara tersebut kepada orang asing tersebut. Selain hapus karena perbuatan hukum di atas, aset tetap dan bergerak dapat hapus apabila aset tersebut musnah.

Terhadap aset tidak bergerak yang diberi macam hak seperti hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai hapus karena selain alasan-alasan diatas juga ditambah apabila jangka waktu hak tersebut berakhir, dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, dan dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.[56]

D. TITIK PERTALIAN HUKUM ANTARASET

1. Titik-titik Pertalian Primer

Soal titik-titik pertalian merupakan suatu bagian yang penting dari hukum antartata hukum oleh karena titik pertalian inilah yang pertama-tama memberikan petunjuk dalam menghadapi suatu masalah hukum antartata hukum (HATAH). Titik pertalian macam ini dinamakan "titik pertalian primer". Jadi faktor-faktor dan keadaan-keadaan yang menciptakan bahwa suatu hubungan menjadi hubungan HATAH dinamakan "titik pertalian primer" (TPP) atau "titik taut pembeda"[57], disamping mengenal "titik pertalian sekunder" (TPS), "titik taut penentu", titik taut yang menentukan hukum mana yang harus diberlakukan terhadap suatu peristiwa hukum.

Jika telah menemukan titik pertalian primernya, maka masalah yang dihadapi ini termasuk hukum antartata hukum. Kalau tidak ada titik pertalian primernya maka masalah yang dihadapi ini tidak termasuk hukum antartata hukum. Karena ada titik taut primer yakni faktor-faktor dan keadaan yang menciptakan, yang melahirkan

---

[56] *Ibid*.

[57] Sudargo Gautama, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*, hlm. 25.

hubungan hukum antartata hukum, maka akan berhadapan dengan suatu masalah hukum antartata hukum dan timbulah pertanyaan: "hukum manakah yang berlaku "?, pertanyaan kedua ditentukan oleh "titik taut sekunder", atau "titik taut penentu".

a. Kewarganegaraan

Demikian pula dalam bidang hukum perdata internasional (HPI), sejalan dengan golongan-golongan rakyat untuk Hukum antar golongan ini, kewarganegaraan para pihak yang menyebabkan timbulnya suatu persoalan hukum perdata internasional.

Seorang warganegara Indonesia melakukan jual-beli dengan warganegara Timor-Leste maka terjadilah persoalan hukum perdata internasional. Orang Indonesia hidup sehari-hari di bawah hukum jual-beli Indonesia, Orang Timor-Leste di bawah hukum jual-beli Timor-Leste. Jika mereka mengadakan jual-beli, timbullah masalah mengenai hukum mana yang harus dipakai, untuk jual-beli ini karena dua orang bersangkutan adalah warganegara dari negara berlainan. Masalah hukum perdata internasional ini timbul karena kewarganegaraan orang-orang bersangkutan berbeda.[58]

b. Bendera Kapal

Dengan kapal-kapal timbul juga masalah Hukum Perdata Internasional, karena bendera dari kapal ini berbeda dari orang-orang yang mengadakan hubungan dengan kapal.[59] Untuk kapal, bendera adalah seperti tanda kewarganegaraan untuk orang biasa.[60]

c. Domisili

Domisili seseorang dapat merupakan juga faktor yang menimbulkan masalah hukum perdata internasional. Domisili ini merupakan suatu pengertian hukum yang baru lahir kalau sudah terpenuhi syarat-syarat tertentu, misalnya kediaman yang permanen di suatu tempat, tidak ada maksud untuk pulang kembali dan sebagainya. Yang bersangkutan sudah hidup sehari-hari secara benar-benar menetap di tempat ia mencari nafkah.[61]

---

[58] *Ibid*, hlm. 26.

[59] Misalnya ada sebuah kapal yang berbendera Panama, para penumpangnya yang turut berlayar di kapal itu adalah warganegara Indonesia. Kapal itu juga berlayar di perairan Indonesia. Ini semua masalah-masalah yang timbul karena adanya bendera kapal yang berbeda.

[60] *Ibid*.

[61] *Ibid*, hlm. 31.

d. Tempat Kediaman

Disamping "*domicile*" yang merupakan pengertian yuridis terdapat titik taut primer lain. Yang dikedepankan pengertian *de facto* di mana seseorang berdiam sebagai tempat kediamannya (*residence*). Tempat ini adalah di mana sehari-hari yang bersangkutan dianggap mempunyai kediamannya, di mana ada rumahnya, di mana ia bekerja sehari-hari, di situ adalah *residence* dari orang ini juga adanya kediaman subyek hukum perorangan di suatu negara yang berlainan dengan kewarganegaraan mereka, timbulah masalah hukum perdata internasional.

e. Tempat Kedudukan Badan Hukum Keperdataan

Di samping itu ada juga titik taut primer yang kelima yaitu untuk Badan Hukum Keperdataan, Perseroan Terbatas, dan sebagainya. Apabila terdapat perbedaan lokasi badan hukum keperdataan atau berbeda tempat negara dan berbeda hukum badan hukum keperdataan tersebut lalu mereka melakukan suatu hubungan hukum maka timbulah permasalahan hukum perdata internasional

Oleh karena badan-badan hukum keperdataan ini melakukan berbagai perbuatan hukum seperti manusia, maka dapat tercipta pula hubungan hukum antara Badan Hukum Keperdataan dari suatu negara dan badan hukum keperdataan negara lain, sehingga timbul pertanyaan, hukum negara yang mana yang harus berlaku bagi hubungan hukum itu.

Kalau Pasal 16 *Algemeene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesie* (AB)[62], yang mengatur perihal kedudukan dan kekuasaan hukum seseorang menunjuk kepada hukum nasional seseorang itu diberlakukan juga terhadap Badan Hukum Keperdataan, maka harus dianggap bahwa badan hukum keperdataan pun seperti halnya seorang manusia mempunyai kebangsaan atau kewarganegaraan.[63] Selanjutnya harus ada ketegasan apa yang menjadi ketentuan mengenai kebangsaan atau kewarganegaraan suatu badan hukum keperdataan.

Sudargo Gautama menjelaskan mengenai beberapa prinsip yang dikenal di dunia dalam rangka penetapan titik taut sehubungan dengan status personil badan hukum. Secara garis besar prinsip-

---

[62] Undang-Undang tentang Ketentuan Umum Peraturan Perundangan, merupakan peraturan zaman Hindia Belanda yang masih berlaku di Indonesia berdasarkan Pasal I Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selama belum diadakan yang baru menurut UUD ini (hasil Amandemen keempat UUD Negara RI Tahun 1945).

[63] Wirjono Prodjodikoro, *op.cit*, hlm. 158.

prinsip itu terdiri atas *pertama* teori Inkorporasi (*place of incorporation*) yang menyatakan bahwa suatu badan hukum tunduk kepada hukum di mana badan hukum itu telah didirikan, diciptakan atau dibentuk.[64]

Teori *kedua* adalah apa yang dikenal dengan teori tempat kedudukan (*zetel, sitz*) yang ditetapkan dalam anggaran dasar badan hukum itu. Sedangkan teori *ketiga* adalah teori tempat kedudukan manajemen yang efektif (*droit du siege reel*), teori ini pada prinsipnya menyatakan bahwa hukum yang berlaku untuk suatu badan hukum dimana ia mempunyai kantor pusatnya secara efektif.[65]

Perbedaan yang sangat mencolok terjadi antara teori *pertama* dan *ketiga*, teori tersebut satu sama lain saling bertolak belakang dan keduanya masih banyak dianut hingga saat ini. Sebagian besar negara-negara berpaham *civil law* terkecuali Belanda menganut teori kantor pusat manajemen yang efektif dan sebaliknya negara-negara *common law* menganut teori inkorporasi.[66]

2. Titik-titik Pertalian Sekunder

Titik taut primer (TPP) adalah faktor-faktor dan keadaan yang menimbulkan dan menciptakan suatu hubungan hukum antartata hukum (HATAH), maka kita akan mengetahui masalah ini adalah suatu masalah HATAH hingga perlu dijawab pertanyaan lebih jauh, yaitu "hukum mana yang berlaku ?".

Untuk menjawab pertanyaan ini, hukum mana yang berlaku, mesti mencari titik-titik pertalian sekundernya (TPS), karena titik pertalian sekunder adalah "faktor-faktor dan keadaan-keadaan yang menentukan berlakunya suatu sistem hukum tertentu". Titik taut sekunder baru timbul setelah adanya titik taut primer. Titik taut sekunder ini terutama dikedepankan dan dapat diketemukan dari yurisprudensi, pembuat undang-undang sendiri tidak banyak membuat titik pertalian sekunder. Berikut macam-macam titik pertalian sekunder (TPS):

a. Tempat Letaknya Benda (situs)

Letak suatu benda atau aset (situs) merupakan titik taut yang menentukan hukum yang harus diberlakukan (*lex rei sitae*). Untuk benda-benda tetap, berlaku ketentuan bahwa hukum dari tempat

[64] Sudargo Gautama, dalam Ahmad M. Ramli, *Status Perusahaan Dalam Hukum Perdata Internasional, Teori dan Praktek*, 1994, hlm.1.

[65] *Ibid*, hlm. 2.

[66] *Ibid*.

letaknya benda itu adalah yang dipakai untuk hubungan-hubungan hukum berkenaan dengan benda itu[67] tetapi bukan saja untuk benda-benda tetap berlaku asas *lex rei sitae* ini, juga untuk benda-benda bergerak di bidang hukum perdata internasional diterima secara umum bahwa *lex rei sitae*-lah yang berlaku berdasarkan pertimbangan, bahwa benda-benda bergerak tidak kurang pentingnya bagi negara daripada benda tidak bergerak, sehingga kedaulatan negara itu dapat menuntut supaya hukum yang diberlakukan atas semua benda-benda, baik bergerak maupun tetap (tidak bergerak) adalah hukum negara tempat benda-benda itu berada (Pasal 17 AB).[68].

b. Tempat Dilangsungkannya Perbuatan Hukum

Tempat di mana perbuatan hukum dilangsungkan atau perjanjian dibuat (*lex loci actus, lex loci contractus*) merupakan faktor yang menentukan akan hukum yang harus diberlakukan. Walaupun ternyata bahwa asas *lex loci contractus* untuk hukum perjanjian internasional dianggap sebagai kolot adanya dan tidak memenuhi ketentuan hukum lagi.[69]

c. Tempat Terjadinya Perbuatan Melanggar Hukum

Dalam perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad, unerlaubte handlung, unlawful act, tort*). Akhir-akhir ini ternyata telah timbul berbagai reaksi atas *lex locus delicti commissie* yang dianggap terlalu kaku (*hard and fast rule*). Kini dipandang perlu untuk mengadakan pelembutan dan diterima pengaruh daripada suasana hukum (*milieu*) sekitar masalah bersangkutan, Hingga tidak selalu akan dipakai *lex locus delicti commissie*, tetapi mungkin pula misalnya dipergunakan hukum nasional dari pihak yang bersangkutan.[70]

d. Tempat Persidangan Dilakukan/Perbuatan Institusi Publik

The law of forum adalah penting karena hukum acara diatur di dalamnya. Hukum acara ini tetap dapat diterapkan walaupun aturan hukum internasional kadang-kadang tidak dapat dipastikan dapat diterapkan berlakunya di suatu negara. Misalnya, hukum internasional dikecualikan daya berlakunya terkait dengan alasan kebijakan publik.[71]

67

68 Wirjono Prodjodikoro, *op.cit,* hlm. 130.

69 Sudargo Gautama, *op.cit.,* hlm. 40.

70 *Ibid*.

71 Wolff Martin, 1950, *Private International Law,* hlm.100.

3. Hubungan Pertalian Primer dan Sekunder

Dalam hal klasifikasi banda, kesulitan akan timbul apabila pembahasan tentang benda dan hak-hak kebendaan dalam hukum perdata internasional dimulai dari dikotomi antara benda tetap (*immovables*) dan benda bergerak (*movables*)[72], karena pelbagai sistim hukum menetapkan kriteria serta klasifikasi yang berbeda-beda. Oleh karena itu, pertanyaan yang penting dalam HPI adalah berdasar hukum manakah klasifikasi jenis benda tersebut harus dilakukan?

Terdapat dua garis besar hukum yang dapat digunakan, yaitu:

1) Hukum tempat gugatan atas benda diajukan (*lex fori* atau *the law of forum*) dan
2) Hukum tempat dimana benda tersebut berada atau terletak (*lex situs* atau *lex rei sitae*). [73]

a. Status Benda Bergerak

Beberapa asas hukum perdata internasional (HPI) yang menyangkut penentuan status benda bergerak menetapkan bahwa status benda bergerak ditetapkan atas berdasarkan:

1) Hukum tempat pemegang hak atas benda tersebut berkewarganegaraan (asas nasionalitas);
2) Hukum tempat pemegang hak atas benda tersebut berdomisili (asas domisili); dan
3) Hukum tempat benda terletak (*lex situs*).[74]

Asas-asas yang disebut dalam nomor 1 dan 2 di atas sebenarnya dilandasi oleh asas hukum yang lain, yaitu *mobillia personam sequntuur* (benda bergerak mengikuti pemilik).[75]

b. Status Benda Tetap (Tidak Bergerak)

Asas umum yang diterima di dalam hukum perdata internasional menentukan, bahwa status benda tetap ditetapkan berdasar *lex rei sitae* atau *lex situs*. Pandangan yang demikian juga diikuti Indonesia menurut Pasal 17 AB, pengaturan status benda tidak bergerak harus diatur berdasarkan hukum dimana benda yang bersangkutan berada atau terletak.[76]

c. Status Benda Tidak Berwujud

---

[72] Ridwan Khairandy, Nandang Sutrisno, dan Jawahir Thontowi, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*, hlm. 132.

[73] *Ibid.*

[74] *Ibid.*

[75] Sudikno Mertokusumo,2001, *Penemuan Hukum*, *Suatu Pengantar*, hlm. 121.

[76] Ridwan Khairandy, Nandang Sutrisno, dan Jawahir Thontowi, *loc.cit.*

Asas-asas HPI yang relevan dengan permasalahan penentuan status benda tidak berwujud diantaranya menetapkan bahwa yang harus diberlakukan terhadap benda tidak berwujud adalah sistem hukum tempat:

1) Kreditur atau pemegang hak atas benda itu berkewarganegaraan atau berdomisili (*lex patriae* atau *lex domicilii*);
2) Gugatan atas benda itu diajukan (*lex fori*);
3) Perbuatan perjanjian hutang-piutang (*lex loci contractus*);
4) Sistem hukum yang dipilih oleh para pihak dalam perjanjian yang menyangkut benda (*choice of law*);
5) Yang memiliki kaitan paling nyata dan substansial terhadap transaksi yang menyangkut benda tersebut (*the substansial connection*); dan
6) Pihak yang prestasinya paling khas atau karakteristik dalam perjanjian (*the most characteristic connection*).[77]

E. ASET NEGARA DALAM HUKUM PERJANJIAN INTERNASIONAL

1. Pengertian Perjanjian Internasional

Komisi Hukum Internasional (*International Law Commission-ILC*) pada tahun 1983 telah melakukan kodifikasi atas ketentuan hukum mengenai suksesi atas aset yaitu Konvensi Wina 1983 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Harta Benda, Arsip-arsip, dan Hutang-hutang Negara (*1983 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Property, Archieves, and Debts*). Konvensi Wina 1983 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Harta Benda, Arsip-arsip, dan Hutang-hutang Negara (*1983 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Property, Archieves, and Debts*) selanjutnya disebut Konvesi Wina 1983, merupakan suatu perjanjian internasional multilateral yang mengatur mengenai dampak beralihnya suatu negara baru atau yang menggantikan (*successor state*) dari negara lama atau yang digantikan (*predecessor state*) terhadap harta benda (aset), arsip-arsip, dan hutang-hutang negara lama atau yang digantikan di negara baru atau yang menggantikan tersebut.[78]

---

[77] *Ibid*, hlm. 133.

[78] Dalam hal Konvensi Wina 1983 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Harta Benda, Arsip-arsip, dan Hutang-hutang Negara (*1983 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Property, Archieves, and Debts*), fungsi utama dari konvensi itu adalah merupakan sumber hukum internasional yang dapat dijadikan sebagai alat untuk menemukan hukum atau memecahkan suatu permasalahan serta sengketa internasional mengenai aset, apabila terdapat suatu negara yang kehilangan kedaulatan atas bagian tertentu wilayahnya karena melepaskan diri

Konvensi Wina 1983 tersebut disetujui pada tanggal 7 April 1983 , mulai ditandatangani di Wina, Austria pada 8 April 1983 oleh Konferensi PBB mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Harta Benda, Arsip-arsip, dan Hutang-hutang Negara.[79] Status Konvensi Wina 1983 masih *not yet into force* (belum berlaku) karena pada akhir Februari 2021 negara peratifikasi (participant) baru berjumlah 14 negara termasuk tujuh negara peserta konvensi (parties).[80]

2. Fungsi Perjanjian Internasional

Dalam kehidupan masyarakat internasional dewasa ini perjanjian internasional mempunyai beberapa fungsi yang tidak bisa diabaikan. Fungsi pentingnya perjanjian internasional telah mendapat pengakuan umum anggota masyarakat bangsa-bangsa. Keadaan demikian tercermin pada pernyataan masyarakat internasional yang tertuang dalam preambul Konvensi Wina tahun 1969 mengenai perjanjian internasional.

Peran penting yang fundamental perjanjian internasional dalam sejarah hubungan internasional tidak dapat dipungkiri lagi. Perjanjian internasional merupakan sarana utama yang praktis bagi transaksi dan komunikasi antar- anggota masyarakat antarnegara.[81]

3. Struktur Perjanjian Internasional

Struktur perjanjian Konvensi Wina 1983 terdiri dari klausula substantif dan formal. Klausula substantif sering juga disebut dengan istilah *'dispositive provisions'* (ketentuan-ketentuan yang bersifat mengatur) atau batang tubuh perjanjian internasional. Klausula ini terdiri dari pasal-pasal yang mengatur inti persoalan atau materi

---

dan merdeka. Konvensi Wina 1983 ini mempunyai arti penting dalam berperan menyelesaikan masalah-masalah yang timbul akibat suksesi negara tersebut, berupa masalah harta benda, arsip, dan hutang negara yang digantikan (*predecessor state*) oleh negara pengganti (*successor state*) secara damai.

[79] Konvensi masih terbuka untuk ditandatangani sampai dengan tanggal 30 Juni 1984. Konferensi bersidang berdasarkan Resolusi Majelis Umum PBB No. 36/113 tanggal 10 Desember 1981 dan 37/11 tanggal 15 November 1982. Konferensi mulai rapat di *the Neue Hofburg*, Austria sejak tanggal 1 sampai dengan 8 April 1983. Hal tambahan dalam Konvensi, Konferensi menyetujui *Final Act* dan beberapa resolusi, yang hampir menjadi suatu persetujuan (*Act*). Oleh suatu keputusan Konferensi tanpa nama, naskah *Final Act* yang asli disimpan dalam arsip Departemen Luar Negeri Republik Federal Austria.

[80] http://treaties.un.org.

[81] Fungsi lain perjanjian internasional yaitu fungsinya sebagai sumber hukum internasional, yang oleh keluarga bangsa-bangsa telah diakui mempunyai posisi penentu yang menanjak dengan pesat. Sumber-sumber hukum internasional yang lain dewasa ini terbukti tidak memiliki kemampuan seperti apa yang dipunyai perjanjian internasional dalam menanggulangi tuntutan yang semakin berat dari masyarakat internasional.

pokok perjanjian internasional. Dari pasal-pasal inilah dapat diketemukan hukum internasional positif yang berlaku bagi materi yang bersangkutan. Klausula substantif inilah yang merupakan bagian pokok terpenting perjanjian internasional yang bersangkutan sementara klausula formal sering juga disebut dengan istilah klausula final atau klausula protokoler.[82]

a. **Klausula substantif Konvensi Wina 1983** antara lain:

1. Bagian II Pasal 8 menyatakan:

   " *State Property means property, rights and interests which at the date of the succession of States, were according to the internal law of the internal law of the predecessor State, owned by that State* (mengenai pengertian harta benda negara yaitu segala harta benda, hak, dan kepentingan yang pada saat terjadinya pergantian negara (suksesi) menurut hukum nasional negara yang digantikan (*predecessor state*) dimiliki oleh negara)."

2. Pasal 11 menyatakan:

   "'*....the passing of state property of the predecessor state to the successor state shall take place without compensation*'' (pengalihan milik negara predesesor kepada negara suksesor haruslah tanpa pembayaran ganti rugi).

3. Dalam Bagian III mengenai negara yang baru merdeka, Pasal 15 menyatakan *Immovable property:*

   a) situated in the territory - pass to successor;
   b) having belonged to the territory to which the succession of States relates,situated outside and having become property of the predecessor, pass to successor;
   c to the creation of which the dependent territory has contributed, shall pass to the successor State in the proportion to the contribution of the dependent territory.

   (terhadap harta benda tetap yang terletak di teritorial wilayah suksesi harus diserahkan kepada negara pengganti (*successor* state) a); b) harta benda tetap yang dihaki yang terletak di wilayah negara tempat terjadinya suksesi, terletak di luar, dan yang dimiliki oleh negara yang digantikan (*predecessor state*), harus diserahkan kepada negara pengganti (*successor state*); c)terhadap suatu ciptaan atau penemuan yang disumbangkan oleh daerah tanggungan harus diserahkan kepada negara pengganti (*successor state*) secara proporsional sesuai kontribusi daerah tanggungan tersebut).

[82] Dalam klausula ini dimuat hal-hal yang bersifat teknis, hal-hal pokok yang formal dan masalah-masalah yang berhubungan dengan penerapan dan mulai berlakunya perjanjian internasional yang bersangkutan.

5. Dalam Bagian III mengenai negara yang baru merdeka, Pasal 15 menyatakan *Movable State property:*
   d) situated in the territory – pass to the successor;
   e) having belonged to the territory and having become the property of predecessor, pass to successor;
   f) other property to the creation of which the dependent territory contributed pass to the successor in the proportion to the contribution of the dependent territory.

   (terhadap harta benda bergerak yang terletak di teritorial wilayah suksesi diserahkan kepada negara pengganti (*successor* state) d); e)harta benda bergerak yang dihaki yang terletak di wilayah negara tempat terjadinya suksesi, terletak di luar, dan yang dimiliki oleh negara yang digantikan (*predecessor state*), diserahkan kepada negara pengganti (*successor* state); f) terhadap suatu ciptaan atau penemuan yang disumbangkan oleh daerah tanggungan diserahkan kepada negara pengganti (*successor* state) secara proporsional sesuai kontribusi daerah tanggungan tersebut).

2. Terhadap harta benda tetap yang terpisah,

   (*separation of parts or parts*) *Immovable property: a) situated in the territory - pass to successor Movable State property: b) connected with the activity of the predecessor in respect of the territory – pass to the successor; c) other, in equitable proportion*

   (yang terletak di teritorial wilayah suksesi haruslah diserahkan kepada negara pengganti (*successor* state) a); b) Terhadap harta benda bergerak dihubungkan dengan aktivitas negara yang digantikan (*predecessor state*) di wilayah negara tempat terjadinya suksesi harus diserahkan kepada negara pengganti (*successor* state); sementara c) pengaturan mengenai harta benda bergerak di luar itu dilakukan secara proporsional sesuai kewajaran).

8. Dalam hal terjadi pembubaran suatu negara (*dissolution of a state*),

   (a) Agreement;
   (b) If not agreement;
   (c) Immovable property pass to the successor on which territory it is situated;
   (d) Immovable property outside, equitable proportion;
   (e) Movable connected with the territory, pass to successor concerned
   (f) Other movable property in equitable proportion;
   (g) Equitable Compensation Between.

   (perihal harta benda diselesaikan melalui perundingan atau perjanjian apabila tidak maka dapat diselesaikan dengan klausula sebagai berikut: benda tetap diserahkan kepada negara pengganti (*successor* state) di wilayah benda tetap itu terletak; benda tetap yang berada di luar wilayah

suksesi diselesaikan secara proporsional sesuai kewajaran; terhadap harta benda bergerak yang berada di wilayah suksesi diserahkan kepada kebijakan negara pengganti (*successor* state); terhadap harta benda bergerak lain diselesaikan secara proporsional seimbang; dan yang terakhir adalah penyelesaian melalui kompensasi yang wajar dan adil antara masing-masing negara).

b. **Klausula formal Konvensi Wina 1983** antara lain:

Dalam Pasal 55 Konvensi Wina 1983 menyatakan sebagai berikut:

1. *The present Convention shall enter into force on the thirtieth day following the date of deposit of the fifteenth instrument of ratification or accession.*
2. For each State ratifying or acceding to the Convention after the deposit of the fifteenth instrument of ratification or accession, the Convention shall enter into force on the thirteith day after deposit by such State of its instrument of ratification or accession.

(1. Konvensi ini harus berlaku pada hari ke tiga puluh mengikuti tanggal penyimpanan ke-lima belas instrument ratifikasi dan aksesi.
2. Bagi masing-masing negara yang meratifikasi atau mengaksesi ratifikasi atau aksesi, Konvensi ini harus berlaku pada hari ke tiga puluh setelah penyimpanan ke-lima belas instrumen ratifikasi atau aksesi oleh negara tersebut.)

4. Akibat Perjanjian Internasional Terhadap Negara Lain.

Konvensi Wina 1983 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Harta Benda, Arsip-arsip, dan Hutang-hutang Negara (*1983 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Property, Archieves, and Debts*) memang belum berlaku (*not yet into force*) sehingga belum dapat mengikat negara pihak (*parties*). Apabila pada suatu hari Konvensi tersebut berlaku maka akan mempunyai kekuatan mengikat terhadap negara pihak yang telah meratifikasinya. Sifat mengikat ini berarti negara pihak suatu perjanjian harus menaati dan menghormati pelaksanaan perjanjian tersebut. Tentu saja yang melaksanakan perjanjian tersebut adalah organ-organ negara yang harus mengambil tindakan yang diperlukan untuk menjamin pelaksanaannya. Daya ikat perjanjian adalah didasarkan atas prinsip *pacta sunt servanda*.[83]

---

[83] Kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian harus melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik.

Bagaimana dengan negara yang belum menandatangani dan meratifikasi Konvensi (negara lain), apakah perjanjian atau konvensi mengenai suksesi terhadap aset tersebut juga dapat berlaku bagi negara-negara lain. Indonesia dan Timor-Leste belum menandatangani dan meratifikasi konvensi ini.

Disini berlakulah prinsip terkenal apa yang dinamakan *pacta tertiis nex nocent nec prosunt*[84] yang berarti bahwa perjanjian-perjanjian tidak dapat menimbulkan kewajiban-kewajiban dan memberikan hak kepada negara ketiga. [85]

[84] Sebagaimana diketahui perjanjian-perjanjian tidak memberikan hak kepada negara ketiga. Jadi suatu negara tidak dapat menuntut hak dari ketentuan-ketentuan suatu perjanjian bila negara tersebut bukan pihak pada perjanjian tersebut. Sebagai contoh, peristiwa Clipperton. Peristiwa ini adalah pertikaian antara Perancis dan Meksiko mengenai kedaulatan di Pulau Clipperton. Meksiko mempergunakan beberapa ketentuan Akte Berlin 1885 di mana Prancis adalah negara pihak. Namun karena Meksiko tidak ikut akte tersebut, hakim internasional dengan tegas menolak tuntutan Meksiko, dalam Boer Mauna, *Op.Cit.*,hlm. 143.

[85] Sebagai contoh jurisprudensi adalah peristiwa mengenai yurisdiksi teritorial. Komisi Internasional Sungai Oder, Mahkamah Peradilan Tetap Internasional 1929, telah menolak bahwa suatu perjanjian multilateral umum yaitu Konvensi Barcelona 1921 mengikat Polandia yang tidak merupakan negara anggota.
Namun, ada pengecualian terhadap prinsip *pacta tertiis nex nocent nec prosunt*, yaitu: 1. perjanjian yang dapat mempunyai akibat kepada negara ketiga atas persetujuan mereka; 2. perjanjian yang memberikan hak-hak kepada negara ketiga; dan 3. perjanjian yang dapat mempunyai akibat kepada negara ketiga tanpa persetujuan mereka, dalam *Ibid*, hlm. 144-145.

BAB II

ASET-ASET INDONESIA DI TIMOR LESTE DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA INTERNASIONAL

A. TANGGUNG JAWAB NEGARA ATAS ASET NEGARA LAIN

Semua benda yang ada di wilayah suatu negara tunduk pada kekuasaan dan hukum negara itu. Hak dan kewajiban negara atas benda itu terutama berlaku bagi benda-benda yang ada di wilayahnya. Kekuasaan dan hukum negara itu juga berlaku bagi benda-benda yang masih ada hubungannya dengan negara itu namun berada di negara lain. Ketentuan ini, mutatis mutandis, juga berlaku bagi benda-benda yang ada hubungannya dengan negara lain yang ada di negara tersebut.[86]

Negara dalam saling melangsungkan hubungan, seperti halnya manusia, tidak luput dari membuat kesalahan ataupun pelanggaran yang merugikan negara lain, sehingga muncul masalah pertanggungjawaban negara. Semula untuk menimbulkan pertanggungjawaban negara perlu adanya kerugian yang diderita, namun sekarang tidak perlu adanya kerugian yang benar-benar diderita. Pada tahun 1973 Komisi Hukum Internasional PBB menentukan bahwa pertanggungjawaban negara tidak memerlukan adanya kerugian yang benar-benar diderita.[87] Selain itu Rancangan Komisi Hukum Internasional PBB tentang konvensi mengenai pertanggungjawaban negara, pasal tiganya telah menghapuskan persyaratan adanya kerugian.[88]

Kerugian yang ditimbulkan dapat berupa kerugian material dan kerugian immaterial. Kerugian material berarti kerugian yang dapat dinilai dengan uang, Dalam hal kerugian material, pertanggungjawaban

---

[86] F. Sugeng Istanto, 1998, *Hukum Internasional*, hlm. 42.

[87] Misal, dalam hal pelanggaran hak asasi manusia, yang dapat mengajukan tuntutan bukan hanya negara korban pelanggaran hak-hak asasi manusia tersebut

[88] Mohd. Burhan Tsani, *op.cit*, hlm. 48.

negara berupa ganti rugi material. Penyelesaiannya lewat saluran diplomatik, dan kalau gagal dapat lewat pengadilan internasional. Dalam hal kerugian immaterial pertanggungjawaban negara berupa permintaan maaf secara resmi dengan janji tidak akan mengulangi. Prosedur penyelesaian adalah melalui saluran diplomatik. Perlu dicatat bahwa hukum tentang pertanggungjawaban negara sedang berkembang.

Dalam praktek negara tidak dapat bertindak sendiri, tetapi harus melalui individu sebagai organ negara, perwakilan negara atau pejabat negara. Tindakan berbuat atau tidak berbuat yang mereka lakukan dapat menimbulkan pertanggungjawaban negara apabila:

a) Tindakan tersebut merupakan pelanggaran terhadap hukum internasional;
b) Menurut hukum internasional pelanggaran tersebut dapat dilimpahkan kepada negara.[89]

Kemudian muncul persoalan mengenai kriteria tindakan mana yang bisa dilimpahkan, sehingga menimbulkan pertanggungjawaban negara.

Menurut Komisi Hukum Internasional dalam laporannya tahun 1973, tentang pertanggungjawaban negara, tindakan yang dapat dilimpahkan adalah tindakan organ negara atau tindakan perwakilan negara. Berdasarkan ketentuan dalam rancangan pasal-pasal tentang pertanggungjawaban negara dari Komisi Hukum Internasional PBB tahun 1979, tindakan yang dapat dilimpahkan adalah:

a) tindakan organ negara dalam kapasitas resminya;
b) tindakan kesatuan '*entity*' daerah yang ada dalam negara, atau tindakan kesatuan di luar struktur formal pemerintah pusat atau pemerintah daerah, tetapi dikuasakan secara sah untuk melaksanakan unsur-unsur kekuasaan pemerintah; menurut ketentuan tersebut badan pemerintah meliputi badan eksekutif, maupun badan legislatif serta badan judikatif;
c) tindakan perorangan atau kelompok yang bertindak atas nama negara atau dalam kenyataannya melaksanakan unsur kekuasaan pemerintah dalam keadaan ketiadaan penguasa resmi dan dalam situasi yang membenarkan aktivitas tersebut.[90]

Apabila organ negara dalam bertindak melampaui wewenangnya atau bahkan bertentangan dengan perintah yang diberikan, dapatkah

[89] *Ibid*.
[90] *Ibid*, hlm. 49.

dikategorikan sebagai tindakan yang bisa dilimpahkan. Dalam keadaan semacam itu kalau organ negara tersebut bertindak dalam kapasitas pemerintah resmi, dapat dikategorikan sebagai tindakan yang dapat dilimpahkan.

Apakah tindakan perorangan, pengacau atau pemberontak misal, huru-hara atau demonstrasi, dapat menimbulkan pertanggungjawaban negara. Oleh karena tindakan-tindakan tersebut bukan atas nama negara dan bukan tindakan-tindakan tersebut bukan atas nama negara dan bukan tindakan negara, maka dengan sendirinya negara tidak bertanggungjawab. Andaikan mereka dikemudian hari berhasil memegang pemerintahan, maka tindakan tersebut dapat menjadi tanggung jawab pemerintah baru yang mereka pegang. Tindakan-tindakan macam itu mungkin bisa menimbulkan pertanggungjawaban negara, dikarenakan negara tidak melaksanakan kewajiban memberikan perlindungan atau alpa tidak melakukan pencegahan. Kalau negara sudah bertindak dengan itikad baik dan tanpa alpa, negara sudah terlepas dari pertanggungjawaban negara.

Apabila tindakan negara tidak salah menurut hukum perdata internasional dan dilakukan atas hak, tetapi mengakibatkan kerugian negara lain, maka negara tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban negara. Dalam hal ini negara dianggap telah menyalahgunakan haknya. Pengkategorian demikian dimaksudkan agar negara bertindak dengan itikad baik, jangan semaunya sendiri.

Pada hakekatnya prinsip pelimpahan *imputability* bukan dimaksudkan untuk menghindari tanggungjawab, sehingga bagi penderita kerugian tidak tersedia upaya guna memperoleh ganti rugi. Penderita kerugian tetap mempunyai akses memperoleh ganti rugi, hanya prosedurnya yang berbeda. Apabila tindakan dapat dilimpahkan, prosedurnya lewat saluran diplomatik atau pengadilan internasional, kalau tidak dapat, dilimpahkan prosedurnya melalui pengadilan nasional.

1. Ganti Rugi/Kompensasi

Apabila tindakan masuk kategori dapat dilimpahkan sebagai tindakan negara, maka negara memikul tanggung jawab dalam arti harus memberikan ganti rugi. Adapun ganti rugi dapat berwujud: restitusi/pemulihan, kompensasi, atau pemuasan '*satisfaction*'.[91]

---

[91] *Ibid*, hlm. 50.

Restitusi 'tindakan pemulihan' yakni mengembalikan keadaan dengan segala yang mungkin, sehingga tercapai keadaan seperti semula, seolah-olah tidak terjadi apa-apa.

Kompensasi yaitu pembayaran uang sejumlah kerugian yang diderita. Kompensasi harus meliputi semua kerugian yang ditimbulkan, termasuk kerugian tidak langsung, tetapi bukan kerugian spekulatif atau kerugian yang jauh. Mengenai kehilangan keuntungan dan kehilangan pendapatan bisa merupakan kerugian yang harus dikompensasi, kalau dapat dibuktikan.[92]

2. Pengambilalihan Aset

Negara, terutama negara berkembang, dalam usaha meningkatkan kesejahteraan warganegaranya, suatu saat perlu melakukan tindakan pengambilalihan '*expropriation*', yang sudah tentu menimbulkan pertanggungjawaban negara. Pengambilalihan adalah tindakan negara mencabut seluruh pengambilan keuntungan harta kekayaan asing atau benar-benar memindahkan alas hak secara paksa harta kekayaan asing. Harta kekayaan meliputi pemilikan nyata atau pemilikan tidak nyata akan benda bergerak maupun benda tetap. Pengambilalihan merupakan ekspresi perencanaan dan strategi negara pengambilalih.

Nasionalisasi yaitu pengambilalihan perusahaan bisnis asing dengan tujuan dijadikan milik nasional dan dibawah penguasaan pemerintah untuk penerapan kebijaksanaan ekonomi negara. Nasionalisasi merupakan salah satu bentuk pengambilalihan harta kekayaan asing yang penting karena itu pengertian pengambilalihan '*expropriation*' dan nasionalisasi sering dikacaukan.[93]

Pengambilalihan harta kekayaan asing kadang-kadang tidak sah. Pengambilalihan memang merupakan tindakan yang sah tetapi harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1) untuk tujuan atau kepentingan negara atau kepentingan umum, tidak boleh melulu karena alasan politik;
2) dilakukan oleh organ yang berwenang, dengan itikad baik, tidak sewenang-wenang atau semaunya sendiri dan tanpa diskriminasi;
3) dengan pembayaran kompensasi.[94]

---

[92] Pemuasan '*satisfaction*' merupakan pelunasan kerugian yang tidak bisa dibayar dengan uang, seperti kehormatan individu atau prestise negara. Pemuasan dapat dilakukan dengan: permintaan maaf resmi, pengakuan bersalah secara resmi, janji tidak akan mengulangi, dan menghukum pejabat yang melanggar.

[93] *Ibid*.

[94] *Ibid*, hlm. 51.

Nasionalisasi merupakan hal yang biasa dilakukan oleh negara-negara komunis yang dipelopori Uni Soviet, negara-negara Asia-Afrika dan negara-negara Eropa Barat. Bagi mereka nasionalisasi merupakan syarat esensial untuk pelaksanaan pembangunan maupun syarat esensial untuk pelaksanaan pembangunan maupun pembaharuan kepentingan ekonomi dan kepentingan sosial negara. Alasan nasionalisasi yang sering digunakan yaitu:[95]

1) nasionalisasi diperlukan untuk memenuhi dana negara guna melangsungkan aktifitas kesejahteraan sosial karena sumber penghasilan negara yang lain tidak ada, misal kalau menaikkan pajak akan memberatkan warganegaranya;
2) kebijaksanaan negara yang sudah diumumkan menghendaki dilakukan nasionalisasi;
3) perusahaan asing dianggap hanya merupakan pengaliran devisa ke negara asing, karena para penanam modal asing melakukan repatriasi keuntungan ke negara mereka;
4) kecurangan terhadap aktivitas bisnis yang bisa dipakai sebagai pijakan negara penjajah untuk tetap menguasai daerah jajakan; perusahaan asing, perusahaan multinasional merupakan intrik dan subversi;
5) nasionalisasi sebagai upaya untuk menghilangkan pintu terakhir pemerintahan kolonial, sebab perusahaan asing merupakan benteng terakhir kolonialisme.

Nasionalisasi merupakan upaya yang sah bagi negara. Negara yang berdaulat mempunyai hak inheren untuk menangani harta maupun bisnis yang ada di wilayahnya sesuai dengan hukum yang berlaku. Kalau tidak ada perjanjian internasional atau jaminan pemerintah terhadap penanaman modal asing, negara bebas menasionalisasi harta kekayaan asing manapun. Akan tetapi karena menyangkut harta kekayaan asing, nasionalisasi harus dilakukan dengan pembayaran kompensasi.

Mengenai pelaksanaan kompensasi timbul berbagai pendapat. Sebagai negara penanam modal, negara-negara barat menghendaki kompensasi yang segera, memadai, efektif, dan persis. Sedang negara yang melakukan nasionalisasi, menghendaki cukup pembayaran yang pantas, dengan memperhatikan keadaan ekonomi masing-masing negara yang melakukan nasionalisasi, pembayaran biasanya dalam bentuk mata uang modal yang ditanamkan.

---

[95] *Ibid.*

Salah satu sumber informasi tambahan dan penting adalah asas-asas hukum internasional tentang aset yang telah diikuti oleh negara Republik Demokratik Timor-Leste berdasarkan Resolusi-resolusi yang telah disahkan oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB).[96]

Resolusi Majelis Umum PBB No. 1803 Tahun 1962 tentang Kedaulatan Permanen Atas Sumber Daya Alam, mengakui hak negara untuk menasionalisasi tanah, selain sumber daya yang lain. Alinea 4 menetapkan bahwa:

> ″Nasionalisasi atau pembebasan tanah yang berbentuk pengambilan ataupun perolehan harus berdasarkan alasan manfaat umum atau demi keamanan atau kepentingan nasional yang mana diakui mengesampingkan hak yang murni bersifat perorangan atau kepentingan pribadi, baik nasional maupun asing, dalam kasus yang demikian, pemilik akan dibayar dengan kompensasi yang sepantasnya sesuai dengan aturan yang berlaku di negara-negara yang melaksanakan tindakan-tindakan ini dalam menjalankan kedaulatannya dan sesuai dengan hukum internasional″.[97]

Hak negara untuk menasionalisasikan dan mengambilalih kepemilikan properti asing juga dimasukkan dalam Piagam PBB Tahun 1974 tentang Hak dan Kewajiban Ekonomi Negara. Sekali lagi kompensasi harus dibayarkan oleh negara kepada pihak yang propertinya dinasionalisasikan ataupun diambilalih dengan cara lainnya berdasarkan hukum nasional mereka dan keadaan relevan.[98]

B. STATUS HUKUM ASET PEMERINTAH INDONESIA DI TIMOR LESTE

Hak milik negara terhadap barang milik negara diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Semua hak milik yang bukan milik perseorangan dan bukan pula milik bersama adalah hak milik negara. Dikatakan hak milik negara karena negara yang menguasai, mengurus, dan memelihara, serta membiayai harta

[96] Republik Demokratik Timor-Leste menjadi anggota PBB pada tanggal 27 September 2002.

[97] Resolusi Majelis Umum PBB sifatnya hanya rekomendatif dibandingkan dengan resolusi Dewan Keamanan PBB yang mempunyai kekuatan mengikat (*legally binding*), dalam Sumaryo Suryokusumo, 1990, *Hukum Organisasi Internasional*, hlm. 31.

[98] Menurut hukum internasional, tampak jelas bahwa nasionalisasi ataupun pengambilalihan hak kepemilikan orang asing, sebagai bagian dari proses dekolonisasi dianggap sebagai suatu tujuan publik yang sah dan oleh karena itu, ada pembenaran terhadap pengambilalihan. Biasanya terhadap hal tersebut perlu ada kompensasi yang adil namun tidak ada konsensus yang memadai tentang standar yang cocok untuk melakukan kompensasi.

kekayaan yang digunakan untuk kepentingan umum.[99] Harta kekayaan milik negara terdiri atas barang bergerak dan tidak bergerak yang dikuasai oleh negara karena:

a) Dikelola dan dibiayai oleh negara, misalnya, hutan lindung, pertambangan, telekomunikasi, dan jalan umum;
b) Menggunakan modal negara, misalnya, Badan Hukum Keperdataan Milik Negara;
c) Pencabutan hak atas hak milik perseorangan, misalnya, tanah untuk proyek pembangunan, atau untuk kepentingan pemerintah;
d) Dibangun dengan dana negara, misalnya, sekolah, kampus perguruan tinggi negeri, kantor pemerintah, dan rumah dinas;
e) Dibeli dengan dana negara, misalnya, inventaris kantor pemerintah, kapal penumpang, dan mobil dan atau motor dinas;
f) Dana pendapatan negara, misalnya, berbagai jenis pajak, bea dan cukai, pemberian luar negeri, keuntungan perusahaan negara, dan hasil penjualan barang milik negara.[100]

Badan-badan yang bersifat hukum publik, seperti halnya antara lain, negara, provinsi, kabupaten, dan kota dapat mempunyai hak-hak milik dan hak-hak lainnya secara sama dan dibawah asas pembatasan-pembatasan serta syarat-syarat serupa, seperti halnya warga dan badan-badan hukum perdata. Suatu badan hukum publik dapat pula menjual, menyewakan bangunan, menyewakan tanah, memanfaatkan tanah perkarangan, dan sebagainya.

Namun manakala barang tidak bergerak diberlakukan suatu peruntukan (*bestemming*) bagi umum, hak milik penguasa mendapat beberapa pembatasan. Barang-barang yang diberlakukan dengan suatu peruntukan umum, termasuk di sini jalan-jalan umum (yakni yang dapat dimasuki oleh umum), lintasan-lintasan pelayaran umum, dan gedung-gedung umum (gedung pemerintahan, departemen, sekolah negeri, dan lain-lain). Peruntukan umum terlihat dari peruntukan yang diberikan

---

[99] Untuk barang-barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dapat lebih mudah identifikasinya sebagai bagian dari barang milik negara (BMN). Sedangkan untuk barang-barang yang berasal dari perolehan yang sah perlu adanya batasan yang lebih jelas, mana yang termasuk sebagai BMN. Dalam hal ini, batasan pengertian *barang-barang yang berasal dari perolehan yang sah adalah barang-barang yang menurut ketentuan perundang-undangan, ketetapan pengadilan, dan/atau perikatan yang sah ditetapkan sebagai Barang Milik Negara.*

[100] Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hlm. 68-69.

pemerintah terhadap milik-miliknya. Dengan membiarkannya terbuka untuk umum (dapat masuk secara bebas), maka barang itu telah memperoleh peruntukan umum. Barang-barang dengan suatu peruntukan umum (bila pemiliknya adalah pemerintah) dimasukkan sebagai *publiek domein*. Barang-barang demikian memiliki peruntukan umum hingga ditarik kembali secara tetap oleh pemiliknya.[101]

Dalam pada itu, tata inventarisasi di Indonesia ternyata tidak mengikuti penggolongan barang yang dibagi berdasarkan atas barang pribadi milik pemerintah atau negara (*privaat domein*) dan barang *publiek domein*. Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 1971 tentang Inventarisasi Barang-Barang Milik Negara atau Kekayaan Negara mensyaratkan penyusunan daftar inventaris atas semua barang-barang milik negara atau kekayaan negara yang terdapat dalam lingkungan tiap instansi, baik yang ada di dalam maupun di luar negeri yang berasal atau dibeli dengan dana yang bersumber untuk seluruhnya atau sebagiannya dari Anggaran Belanja Negara, ataupun dengan dana diluar Anggaran Belanja Negara. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: Kep-225/KMK/V/4/1971 tentang Pedoman Pelaksanaan tentang Inventarisasi Barang-Barang Milik Negara atau Kekayaan Negara bertanggal 13 April 1971, merumuskan bahwa barang-barang milik negara atau kekayaan negara adalah meliputi:

> "…. Semua barang-barang milik Negara atau Kekayaan Negara yang berasal atau dibeli dengan dana yang bersumber untuk seluruhnya ataupun sebagiannya dari Anggaran Belanja Negara yang berada di bawah pengurusan atau penguasaan departemen-departemen, lembaga-lembaga Negara, lembaga-lembaga pemerintahan non departemen serta unit-unit dalam lingkungannya yang terdapat baik di dalam negeri maupun di luar negeri, tidak termasuk kekayaan Negara yang telah dipisahkan (kekayaan perum dan persero) dan barang-barang kekayaan daerah otonom" (Pasal 1)

Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: Kep-225/KMK/V/4/1971 bertanggal 13 April 1971, dimaksud menetapkan penggolongan barang-barang milik negara atau kekayaan negara (aset), sebagai berikut ini:

1. Barang-barang tidak bergerak, yakni a.l:
   a) Tanah-tanah kehutanan, pertanian, perkebunan, lapangan olah raga dan tanah tanah yang belum dipergunakan,

[101] Philipus M Hadjon, 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to The Indonesian Administrative Law)*, hlm. 180.

jalan-jalan (tidak termasuk jalan daerah), jalan kereta api, jembatan, terowongan, waduk, lapangan terbang, bangunan-bangunan irigasi, tanah pelabuhan dan lain-lain tanah seperti itu.

b) Gedung-gedung yang dipergunakan untuk kantor, pabrik-pabrik, bengkel, sekolah, rumah sakit, studio, laboratorium, dan lain-lain (gedung itu).

c) Gedung-gedung tempat tinggal tetap atau sementara seperti: rumah-rumah tempat tinggal, tempat istirahat, asrama, pesanggrahan, bungalow, dan lain-lain gedung seperti itu.

d) Monumen-monumen seperti: monumen purbakala (candi-candi), monumen alam, monumen peringatan sejarah, dan monumen purbakala lainnya.

2. Barang-barang Bergerak, yakni a.l.:

a) Alat-alat besar, seperti: Buldozer, traktor, mesin pengebor tanah, *hijskraan*, dan lain-lain alat besar seperti itu.

b) Peralatan-peralatan yang berada dalam pabrik, bengkel, studio, laboratorium, stasiun pembangkit tenaga listrik, dan sebagainya seperti mesin-mesin, dinamo, generator, mikroskop, alat-alat pemancar radio, alat-alat pemotretan, *frigdair*, alat-alat proyeksi, dan lain-lain sebagainya.

c) Peralatan kantor, seperti: mesin tik, mesin stensil, mesin pembukuan, komputer, mesin jumlah, brangkas, radio, jam, kipas angin, almari, meja, kursi, dan lain-lainnya; sedangkan inventaris kantor yang tidak seberapa harganya seperti: asbak, keranjang sampah, dan sebagainya tidak usah dimasukkan.

d) Semua inventaris perpustakaan dan lain-lain inventaris barang-barang bercorak kebudayaan.

e) Alat-alat pengangkutan, seperti: kapal terbang, kapal laut, bus, truk. Mobil, sepeda motor, skuter, sepeda kumbang, sepeda, dan lain-lain.

f) Inventaris perlengkapan rumah sakit, sanatorium, asrama, rumah yatim dan atau piatu, koloni penderita penyakit kusta, lembaga pemasyarakatan, dan lain-lain, seperti: *rontgenapparaat*, mikroskop, alat elektroradio-graf, *diathromie*, dan lain-lain.[102]

---

[102] *Ibid*, hlm. 186.

3. Hewan-hewan, yakni jenis hewan, seperti sapi, kerbau, kuda, babi, anjing, dan lain-lain hewan.
4. Barang-barang persediaan, yakni barang-barang yang disimpan dalam gudang *veem* atau di tempat penyimpanan lainnya.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia pernah mengklaim bahwa asetnya yang terdiri dari jalan, jembatan, dan peralatan di Timor-Leste semuanya berjumlah Rp 2,2 triliun.[103]

C. STATUS ASET MILIK BADAN HUKUM KEPERDATAAN

1. Pengertian Badan Hukum Keperdataan

Manusia bukanlah satu-satunya subyek hukum. Dalam lalu lintas hukum diperlukan sesuatu hal lain yang bukan manusia yang menjadi subyek hukum. Di samping orang dikenal juga subyek hukum yang bukan manusia yang disebut badan hukum.[104] Badan hukum adalah organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyandang hak dan kewajiban. Negara dan perseroan terbatas misalnya adalah organisasi atau kelompok manusia yang merupakan Badan hukum.[105]

Dalam bahasa asing, istilah badan hukum selain merupakan terjemahan dari istilah *rechtspersoon* (Belanda), juga merupakan terjemahan peristilahan: *persona moralis* (Latin), *legal persons* (Inggris).

Menurut *E. Utrecht*, badan hukum (*rechtspersoon*), yaitu badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak, selanjutnya dijelaskan, bahwa badan hukum ialah setiap pendukung hak yang tidak berjiwa, atau lebih tepat lagi bukan manusia. Badan hukum sebagai *gejala kemasyarakatan* adalah suatu gejala yang riil, merupakan fakta benar-benar, dalam pergaulan hukum, biarpun tidak berwujud manusia atau benda yang dibuat dari besi, kayu, dan sebagainya.

Yang menjadi penting bagi pergaulan hukum ialah badan hukum itu mempunyai kekayaan (*vermogen*) yang sama sekali

---

[103] Hadi Soesastro, *Hubungan Ekonomi dengan Indonesia*, dalam Hal Hil dan João Mariano Saldanha, 2006, *Membangun Negara Baru Timor Lorosa'e*, hlm. 139.

[104] Badan hukum itu bertindak sebagai satu kesatuan dalam lalu lintas hukum seperti orang. Hukum menciptakan badan hukum oleh karena pengakuan organisasi atau kelompok manusia sebagai subyek hukum itu sangat diperlukan karena ternyata bermanfaat bagi lalu lintas hukum.

[105] Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum*, hlm. 74

terpisah dari kekayaan anggotanya, yaitu dalam hal badan hukum itu berupa korporasi, hak dan kewajiban anggotanya. Bagi bidang perekonomian, terutama lapangan perdagangan, gejala ini sangat penting.

Sri Soedewi Maschoen Sofwan menjelaskan, bahwa manusia adalah badan pribadi-itu adalah manusia tunggal. Selain dari manusia tunggal, dapat juga oleh hukum diberikan kedudukan sebagai badan pribadi kepada wujud lain-disebut Badan Hukum Keperdataan yaitu kumpulan dari orang-orang bersama-sama mendirikan suatu badan (perhimpunan) dan kumpulan harta kekayaan, yang ditersendirikan untuk tujuan tertentu-(yayasan). Kedua-duanya merupakan badan hukum.

Menurut *J.J.Dormeier* istilah badan hukum dapat diartikan sebagai berikut:

a. persekutuan orang-orang, yang di dalam pergaulan hukum bertindak selaku seorang saja;
b. yayasan, yaitu suatu harta atau kekayaan, yang dipergunakan untuk suatu maksud yang tertentu; yayasan itu diperlukan sebagai oknum.

Dari pendapat-pendapat di atas, dapatlah disimpulkan tentang pengertian badan hukum sebagai subjek hukum itu mencangkup hal-hal berikut, yaitu:

a. perkumpulan orang (organisasi);
b. dapat melakukan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dalam hubungan-hubungan hukum (*rechtsbetrekking*);
c. mempunyai harta kekayaan tersendiri;
d. mempunyai pengurus;
e. mempunyai hak dan kewajiban; dan
f. dapat digugat atau menggugat di depan pengadilan.[106]

Dalam badan hukum yang penting ialah badan-badan hukum yang terjadi didirikan atas pernyataan kehendak dari orang-perorangan. Di samping ini, badan hukum publik pun dapat juga mendirikan suatu badan hukum, misalnya negara Republik Indonesia mendirikan yayasan-yayasan, perseroan terbatas-perseroan terbatas negara, dan lain-lain, bahkan daerah-daerah otonom dapat mendirikan seperti bank-bank daerah.

---

106 Chidir Ali, 1991, *Badan Hukum*, hlm. 21.

2. Macam-Macam Badan Hukum Keperdataan

Secara yuridis, ada dua jenis aset badan hukum Indonesia pascasuksesi di Timor-Leste yakni, aset milik pemerintah dan aset milik swasta. Aset milik swasta dapat dibagi lagi menjadi aset milik perusahaan swasta dan aset milik perusahaan negara atau BUMN. BUMN digolongkan dalam status privat karena meski modalnya milik negara dalam operasionalnya ia tunduk pada hukum perdata Indonesia (*de jure gestiones*). Negara tidak dapat menggunakan hak istimewa dan kekebalan (*de jure imperi*) ketika misalnya sebuah BUMN diharuskan memenuhi suatu kewajiban hukum oleh pihak pelanggannya atau mitra kerjanya. [107]

a. Perseroan Terbatas (PT)

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Perseroan Terbatas (PT) Indonesia ini boleh dibilang cukup banyak, antara lain adalah:

a). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
b). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1970 tentang Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing;
c). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1970 Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri;
d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan.

Pada dasarnya Perseroan Terbatas (PT) yang menjalankan usahanya saat ini ada bermacam-macam, baik dilihat dari dasar hukumnya maupun dari segi permodalannya. Dari segi hukumnya Perseroan Terbatas (PT) dapat dibagi menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

a). Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (UUPT);
b). Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT), Undang-Undang Republik

[107] Pasek Diantha, 14 Juni 2004, Bali Post, *Penyelesaian Aset Eks Transmigran di Timor-Leste*, hlm. 8.

Indonesia Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1970 tentang Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing;

c). Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri;

d). Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1969 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1969, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero).

Sedangkan dari segi permodalannya Perseroan Terbatas (PT) dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

a). Perseroan Terbatas (PT) yang permodalannya hanya terbatas di kalangan tertentu saja dan sahamnya dikeluarkan hanya saham atas nama,

b). Perseroan Terbatas (PT) yang permodalannya terbuka bagi siapa saja dan sahamnya dikeluarkan kebanyakan saham atas unjuk.

c). Perseroan Terbatas (PT) yang permodalannya dari masyarakat umumnya dengan jalan penjualan saham di dalam bursa.[108]

Undang-Undang Perseroan Terbatas di Indonesia yang saat ini berlaku adalah Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

b. Koperasi

Koperasi ini diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, termasuk segala peraturan pelaksanaannya yang menjadi dasar dari berdiri dan beroperasinya koperasi-koperasi yang ada pada saat ini. Dalam Pasal

---

[108] Hasanuddin Rahman, 2001, *Contract* Drafting, Seri *Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, hlm. 77-78.

1 disebutkan bahwa koperasi adalah suatu badan hukum keperdataan yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.

Koperasi yang menjalankan usahanya saat ini, ada bermacam-macam bentuk dan jenisnya, baik dilihat dari segi bentuk hukum keanggotannya maupun dari segi fungsi dan kebutuhannya.

Dari segi tingkatannya, koperasi dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

a) Koperasi Primer, yaitu koperasi yang didirikan oleh orang perorangan atau dibentuk oleh – atau para anggotanya terdiri dari paling sedikit sembilan orang.
b) Koperasi Sekunder, yaitu koperasi yang didirikan atau dibentuk oleh – atau para anggotanya terdiri dari – koperasi-koperasi.[109]

Undang-Undang Perkoperasian di Indonesia yang saat ini berlaku masih Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian sebagaimana dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

3. Aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

Badan Usaha Milik Negara Indonesia (untuk selanjutnya disingkat BUMN) adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melaui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.[110]

Dari pengertian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagian besar modal BUMN berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan melalui suatu penyertaan. Modal yang dipisahkan untuk BUMN[111] bersumber dari:

---

[109] Zaeni Asyhadie, 2005, *Hukum Bisnis, Prinsip, dan Pelaksanaannya di Indonesia*, hlm. 60-66.

[110] Pasal 1 huruf 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.

[111] Sementara itu, maksud dan tujuan pendirian BUMN menurut ketentuan Pasal 2 UU RI No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara adalah:
a. Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya;
b. Mengejar keuntungan;
c. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak;
d. Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi;
e. Turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi, dan masyarakat.

a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, termasuk pula proyek-proyek Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang dikelola oleh BUMN dan/atau Piutang Negara pada BUMN yang dijadikan sebagai penyertaan modal negara;
b. Kapitalisasi cadangan, yaitu penambahan modal yang disetor berasal dari cadangan;
c. Sumber lainnya, antara lain dari keuntungan revaluasi aset.

BUMN terdiri dari dua jenis. Jika sebelumnya menurut Peraturan perundangan yang lama, yaitu: 1) UU No. 19 Prp. Tahun 1960 tentang Perusahaan Negara; dan 2) UU No. 9 Tahun 1969 tentang Penetapan Perpu No. 1 Tahun 1969 tentang Bentuk Usaha Negara, BUMN terdiri dari perusahaan jawatan, perusahaan umum dan perusahaan perseroan (persero), maka menurut UU RI No. 19 Tahun 2003, BUMN terdiri dari persero dan perusahaan umum.[112]

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN ini sudah diperbarui dan ditambah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

4. Aset Milik Yayasan

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 124K/Sip/1973 tanggal 27 Juni 1973 menyatakan bahwa yayasan merupakan suatu badan hukum.[113] Sebagai badan hukum yang mempunyai maksud dan tujuan bersifat sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, Yayasan mempunyai organ yang terdiri atas Pembina, Pengurus, dan Pengawas. Pemisahan yang tegas antara fungsi, wewenang, dan tugas masing-masing organ tersebut serta pengaturan mengenai hubungan antara ketiga organ Yayasan dimaksudkan untuk menghindari kemungkinan konflik intern Yayasan yang tidak hanya dapat merugikan kepentingan Yayasan melainkan juga pihak lain. [114] Sedangkan Undang-Undang Yayasan yang saat ini berlaku di Indonesia adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 sebagaimana dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan.

---

112 Zaeni Asyhadie, *op.cit.*, hlm.67-79.

113 Hal tersebut diperkuat dengan Undang-Undang RI No. 25 Tahun 2001 tentang Yayasan jo. Undang-Undang RI No.28 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 25 Tahun 2001 tentang Yayasan.

114 Berdasarkan ketentuan Pasal 4 *Decreto-Lei N. º 5/2005 sobre Pessoas Colectivas sem fins lucrativos* (Dekrit Undang-Undang Timor-Leste No. 5 Tahun 2005 tentang Organisasi Nirlaba), hukum (kewarganegaraan) suatu yayasan tergantung pada negara tempat terdaftarnya yayasan tersebut dan negara tempat beroperasinya manajemen pusat yayasan tersebut.

Tabel 1
Daftar Anak Perusahaan PT Batara Indra Group (BIG)[115]

No	NAMA PERUSAHAAN	JALUR USAHA	KETERANGAN LAINNYA
1.	PT Denok Hernandes Indonesia	Perdagangan kopi	Anggota BIG pertama sejak perusahaan ini tiba bersama pasukan Indonesia pada tahun 1975.
2,	PT Salazar Coffee Plantation	Perkebunan kopi	Mengambil alih perkebunan kopi SAPT di Ermera.
3.	PT Pelayaran Neediak	Perusahaan jasa angkutan kapal	_
4.	PT Batara Indra	Multi Usaha (pengadaan barang dan jasa)	Pada awalnya didirikan untuk mengurus aktivitas turisme dan rekreasi tapi berubah menjadi holding company BIG, yang juga mengimpor berbagai barang konsumsi ke TL, dari minyak goreng, gula, terigu dan semen Indonesia, hingga anggur Portugal. Pengapalan barang dagangannya dari dan ke TL terutama dilakukan oleh PT Neediak.
5.	Toko Marina	Toko Serba Usaha	Berada di Colmera
6.	PT Scent Indonesia	Pengolahan minyak kayu cendana	Bahan dasar parfum, di pabriknya di Dili.

[115] Menurut *Counsellor* Kedubes Timor-Leste di Jakarta, PT. Batara Indra Group akan berinvestasi di Timor-Leste dengan menggunakan aset mereka yang tertinggal pascakemerdekaan. Pemerintah Timor-Leste akan memberikan insentif pajak dan restribusi terhadap PT BIG, dalam wawancara dengan penulis di Kedubes Timor-Leste di Jakarta, tanggal 20 Februari 2006.

No	NAMA PERUSAHAAN	JALUR USAHA	KETERANGAN LAINNYA
	PT Marmer Alam Timor Timur	Penghasil marmer	Pada 1993 masih secara formal dinyatakan sebagai "proyek" dan bukan perusahaan komersial karena marmer yang dihasilkan belum lagi mendatangkan keuntungan (kualitas yang dihasilkan di bawah kualitas marmer Tulungagung di Jawa Timur dan ongkos transportasi ke Jawa tentunya jauh lebih mahal daripada di Jawa dan Lampung) Sejauh ini, marmer TL yang dihasilkan oleh perusahaan ini telah dieksporkan oleh dua perusahaan lainnya di BIG di Surabaya dan diangkut oleh Neediak.
	PT Kerta Timorindo	Proyek sampingan unit cendana dan marmer	Didirikan pada 1991 sebagai proyek sampingan unit cendana dan marmer yang berkaitan dengan marmer dan kerajinan dan patung-patung kayu cendana, dihasilkan oleh 30 pengrajin di dalam perusahaan dekat lapangan udara Comoro. Kebanyakan pengrajin berasal dari Jawa.
	Hotel Mahkota	Perhotelan	Hotel terbesar, 92 kamar, 3 lantai dan hotel paling modern di TL, berlokasi di pusat kota Dili, berdekatan dengan bangunan tua SAPT

No	NAMA PERUSAHAAN	JALUR USAHA	KETERANGAN LAINNYA
	New Resende Inn	Perhotelan	Hotel dengan 22 kamar di Dili
	Bioskop Seroja	Hiburan	Satu-satunya bioskop di Dili, menempati bekas stadion olahraga, tempat “pertunjukan integrasi” dilakukan pada 31 Mei 1976
	PT Watu Besi Raya	Jasa Konstruksi	Terikat kontrak kebanyakan proyek-proyek pembangunan swasta di TL, termasuk jalan, jembatan dan pelabuan Com yang belum terselesaikan di Lautem
	PT Gunung Kijang	Jasa Konstruksi	Memiliki kontrak pada proyek-proyek kecil di TL
	PT Konindo Timur	Konsultan Teknik	Mempekerjakan terutama teknisi muda dari Jawa.
	PT Delta Komoro Permai	Perumahan	Perumahan kelas menengah di dekat lapangan terbang Comoro, melibatkan seorang tuan tanah setempat, Joao Francisco da Costa E. Silva untuk mendapatkan tanah seluas 120 Ha dengan gratis
	PT Timor Bumi Asri	Perumahan	Perumahan kelas bawah
	PT Fatuluku Agrotama Industri	Pabrik Pengolahan Hasil Pertanian dan Perkebunan	Merencanakan untuk membuat perkebunan tebu dan pabrik gula di Lautem.

No	NAMA PERUSAHAAN	JALUR USAHA	KETERANGAN LAINNYA
	PT Puspita Dili Mulia Transportasi	Jasa Transportasi	_
	PT Puspita Timor Transportasi	Jasa Transportasi	_
	PT Sai Diak Utama	Perdagangan	Perdagangan umum termasuk kopi
	PT Ina Racik	Perdagangan	Perdagangan umum termasuk kopi
	PT. Rempah Kencana	Perdagangan	Perdagangan produk pertanian TL dan Timor Barat, termasuk kopi dan cendana
	PT Bintang Aditimur	Tidak Jelas	_
	PT Maubara Permai	Tidak Jelas	_

Sumber : www.sekitarkita.com

Perusahaan yang pertama PT Dilitex, sebuah perusahaan penenunan seluas 200 Ha dengan investasi 575 dollar AS juga terdapat pabrik garam beryodium seluas 12 Ha di Manatuto -, yang memproduksi 1.500 ton garam beryodium per tahun

Pada 27 Desember 1991, sebuah perjanjian kerjasama ditandatangani oleh Matahari Group dengan penguasa Operasi Teritorial Timor Timur. Persetujuan inilah yang memberi lampu hijau kepada Matahari untuk membuka tokonya di Dili. Pada hari yang sama, sembilan perusahaan bergabung di bawah satu perusahaan payung - *Timtim Development Corps*, untuk menandatangani sebuah kontrak kerjasama. Kesembilan perusahaan tersebut adalah:

1. Astra Internasional,
2. Bank Rakyat Indonesia,
3. Bank Danamon Indonesia,
4. Garuda Indonesia,
5. Great River Garments,
6. Puncak Matahari,
7. Puskopad Kodam Udayana IX,
8. Bintang Tatamailau Cemerlang, dan
9. PT. Telkom.

Menurut Badan Koordinasi Penanaman Modal Indonesia (BKPM), investasi sektor swasta Indonesia berupa Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) yang direalisasi di Timor-Lorosa'e hingga 15 Juni 1999 melibatkan 10 proyek dengan total investasi sebesar Rp 189,5 miliar (Business News, 27 Agustus 1999). Investor-investor utama termasuk PT. Siera Beta (budidaya mutiara), PT. Sunaplo Agung Sejahtera (perumahan), PT. Wisesa Nugrahatama (transportasi), PT. SCTV (televisi), dan PT. Multi Perona Maya (perhotelan) (Republika, 7 September 1999).[116]

Badan usaha milik negara Indonesia yaitu PT. Pertamina, perusahaan minyak milik negara Indonesia, tetap beroperasi di Timor-Leste dalam pengadaan barang bakar. Asetnya tidak banyak kecuali dua depot distribusinya (Suara Karya, 30 Oktober 1999). Perum Perhutani mengklaim telah menanamkan Rp 24 miliar untuk pembangunan hutan rakyat dan bermaksud tetap beroperasi sebagai investor asing (Bisnis Indonesia, 8 November 1999). Telkom, perusahaan telekomunikasi milik negara Indonesia, menilai investasinya di Timor-Leste sebesar Rp 45 miliar (Suara Karya, 13 November 1999). PT. Pegadaian, perusahaan pegadaian milik negara Indonesia, memiliki sejumlah gedung di Timor-Leste. Bangunan milik PT. Pos Indonesia dinilai seharga Rp 5,5 miliar (Business News, 29 Maret 2000). Namun PT. Pegadaian dan PT. Pos Indonesia tidak akan beroperasi di Timor-Leste. Demikian juga di bidang perbankan milik Indonesia, PT. Bank Mandiri, PT. Bank Rakyat Indonesia, PT. Bank Negara Indonesia, dan PT. Bank Tabungan Negara memiliki aset bangunan yang tertinggal di Timor-Leste.[117]

D. ASET-ASET WARGA NEGARA INDONESIA DI TIMOR LESTE

1. Pengertian Warga Negara Indonesia

Banyak penduduk Timor Timur pascajajak pendapat yang mengungsi ke wilayah Indonesia di seantero wilayah terutama sebagian besar berada di Timor Barat (Provinsi Nusa Tenggara Timur).[118]

---

[116] Hadi Soesastro, *Op.Cit.,* hlm. 138.

[117] *Ibid.*

[118] Pendataan penduduk pun dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Presiden RI No. 25 Tahun 2003 tentang Pendataan Bekas Penduduk Provinsi Timor Timur, menurut Pasal 2, pendataan ini dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian mengenai status kewarganegaraan dari penduduk bekas Provinsi Timor Timur yang bertempat tinggal di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Keputusan Presiden RI No. 25 Tahun 2003 sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku pada 4 April 2016 berdasarkan Pasal 11 Peraturan Presiden RI Nomor 25 Tahun 2016 tentang Pemberian Kompensasi Kepada Warga Negara Indonesia Bekas Warga Provinsi Timor Timur yang Berdomisili di Luar Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Pascajajak pendapat terdapat sekitar 55.000 penduduk Timor Timur yang masih berada di wilayah Indonesia.[119]

Ketika suatu negara atau wilayah menjadi tidak ada atau berubah, maka demikian juga yang terjadi pada kewarganegaraan penduduk yang semula berada di negara atau wilayah tersebut. Penduduk yang negara atau wilayahnya berubah itu kemudian harus melihat ketentuan hukum nasional yang baru. Namun negara yang baru itu juga tidak boleh memaksa penduduk di wilayah tersebut untuk menjadi warga negara dari negara yang baru tersebut.[120]

Untuk melaksanakan ketentuan di atas maka kepada penduduk negara yang baru itu diberi kesempatan untuk memilih (hak opsi) antara warga negara dari negara sebelumnya dan kewarganegaraan negara pengganti. Suksesi negara dalam kaitannya dengan kewarganegaraan saat ini sedang dibahas oleh Komisi Hukum Internasional di Jenewa, Swiss.[121]

Berkaitan dengan status penduduk Timor Timur setelah merdeka menjadi negara Timor-Leste adalah masalah status dan beasiswa bagi pelajar dan mahasiswa, status pegawai negeri sipil, dan status anggota Tentara Nasional Indonesia yang berasal dari Timor Timur. Masalah ini sudah dibahas dalam perundingan mengenai *residual matters* (masalah-masalah yang tersisa) putaran I yang berlangsung di Denpasar, Bali pada 28-29 Maret 2000.[122]

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 (kewarganegaraan) Undang-Undang Dasar Republik Demokratik Timor-Leste, pada ayat 1, di Republik Demokratik Timor-Leste terdapat kewarganegaraan asli dan kewarganegaraan yang diperoleh. Pada ayat 2 warga negara sebagai berikut akan dianggap sebagai warga negara asli Timor-Leste asal mereka lahir di wilayah negara:

a. anak dari ayah atau ibu yang lahir di Timor-Leste;
b. anak dari orang tua yang tidak dikenal, yang tidak bernegara atau dengan kebangsaan yang tidak dikenal;
c. anak dari ayah atau ibu asing yang, oleh karena telah berumur 17 tahun ke atas, menyatakan kehendaknya untuk menjadi warga

---

[119] Buletin La'o Hamutuk, Mei 2002 "*Harus dilakukan: 55.000 orang Timor Lorosa'e Masih Tertahan di Indonesia*", Vol.3 No.4, hlm.14-15.

[120] William R. Slomanson, 1999, *Fundamental Perspective on International Law*-Third Edition, hlm. 70.

[121] *Ibid*.

[122] Balitbang Departemen luar Negeri RI bekerja sama dengan Yayasan Pusat Studi Kawasan Samudera Hindia, 2000, *Pelaksanaan Politik Luar Negeri Indonesia Pasca Pemisahan Timor Timur*, hlm. 61.

negara Timor-Leste, dan pada ayat (3) menyatakan walaupun lahir di negara lain, anak dari ayah atau ibu orang Timor-Leste, akan dianggap warga negara asli Timor-Leste.[123]

Sementara di lain pihak, bagi Indonesia sendiri juga berlaku ketentuan mengenai kewarganegaraan yang diatur berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia[124], Pasal 4 menyatakan Warga Negara Republik Indonesia, adalah:

"a. setiap orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau berdasarkan perjanjian Pemerintah Republik Indonesia dengan Negara lain sebelum Undang-Undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia;
b. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia;
c. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Indonesia dan ibu warga negara asing;
d. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah warga negara asing dan ibu Warga Negara Indonesia;
e. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia, tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan atau hukum negara asal ayahnya tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut;
f. anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya Warga Negara Indonesia;
g. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia;
h. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin;
i. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah atau ibunya;
j. anak yang baru lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah dan ibunya tidak diketahui;
k. anak yang lahir di wilayah Negara Republik Indonesia apabila ayah dan ibuya tidak mempunyai kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya;
l. anak yang dilahirkan di luar wilayah Negara Republik Indonesia

[123] Terjemahan tidak resmi,*Undang-Undang Dasar Republik Demokratik Timor-Leste.*

[124] Undang-Undang Kewarganegaraan Republik Indonesia ini disahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia pada 11 Juli 2006 dan disahkan oleh Presiden Republik Indonesia tanggal 12 Juli 2006 menggantikan Undang-Undang RI No. 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

dari seorang ayah da ibu Warga Negara Indonesia yang karena ketentuan dari Negara tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan;

m. anak dari seorang ayah dan ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah atau ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia."

2. Pengertian Aset Warga Negara

1) Hak Milik

Hak atas benda milik dalam Pasal 570 KUH Perdata Indonesia hanya berlaku pada benda bergerak. Hak atas benda milik itu meliputi:

a) Hak menguasai dengan bebas,
b) Hak menikmati dengan sepenuhnya,
c) Secara tidak bertentangan dengan undang-undang.[125]

Penguasaan dengan bebas artinya dapat melakukan perbuatan hukum apa saja terhadap benda miliknya. Perbuatan hukum tersebut antara lain memelihara dengan baik, membebani dengan hak kebendaan, memindahtangankan, mengubah bentuk. Penikmatan dengan sepenuhnya artinya pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, memanfaatkan semaksimal mungkin, dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya.[126]

Penguasaan dan penikmatan benda milik dilakukan tidak bertentangan dengan undang-undang. Pengertian undang-undang telah diperluas dengan menggunakan istilah "hukum". Dengan demikian, pengertian hukum meliputi undang-undang, hukum tidak tertulis, kesusilaan, dan ketertiban umum. Tidak bertentangan dengan hukum artinya sesuai dengan hukum atau dapat dibenarkan dan diterima oleh pihak-pihak dalam masyarakat karena penggunaan hak milik adalah wajar, layak, dan patut. Keadilan, kelayakan, kepatutan adalah esensi hukum. Dalam pengertian hak milik terkandung pula kebebasan menguasai dan menikmati yang tidak boleh diganggu

---

[125] Abdulkadir Muhammad, *op.,cit.*, hlm. 38.

[126] Pemilik mempunyai hak untuk memiliki barangnya. Ia mungkin tidak memegang atau menguasai barang tersebut, oleh karena barang itu mungkin telah direbut daripadanya oleh orang lain. Sekalipun demikian, hak atas barang itu tetap ada pemegang hak semula.
Di samping itu, pemilik mempunyai hak untuk mengalihkan barangnya. Pada orang yang menguasai suatu barang, hak untuk mengalihkan itu tidak ada padanya karena adanya asas *memo dat quod nonhabet*, si penguasa tidak mempunyai hak dan karenanya juga tidak dapat melakukan pengalihan hak kepada orang lain, dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, hlm. 65.

oleh siapapun juga sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar. [127]

2) Hak Memungut Hasil, Hak Pakai, dan Hak Mendiami

Hak memungut hasil adalah hak seseorang untuk memungut hasil dari benda milik orang lain seolah-olah pemilik dengan kewajiban untuk memeliharanya.

Hak memungut hasil terjadi karena:

Dengan titel

a. perjanjian;
b. penghadiahan; dan
c. karena wasiat.

Hapusnya hak memungut hasil.

a. karena orang yang mempunyai hak meninggal dunia;
b. karena waktu yang diberikan habis;
c. karena percampuran (yang mempunyai hak menjadi pemilik);
d. pelepasan hak oleh orang yang mempunyai hak; dan
e. karena benda musnah.

Hak pakai tidak ada ketentuannya, sedangkan hak mendiami adalah hak seseorang untuk mendiami rumah, hak ini tidak boleh disewakan atau diserahkan pada orang lain, hapusnya hak sama dengan hak memungut hasil.[128]

3) Hak Gadai

Gadai yaitu suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu benda bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya sebagai jaminan pembayaran dan memberikan hak kreditur untuk mendapatkan pembayaran lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda (Pasal 1150 KUH Perdata Indonesia).

4) Hak Hipotik

Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan. (Pasal 1162 KUH Perdata Indonesia). Terhadap jaminan atas tanah, hipotik telah diganti dengan hak tanggungan.

---

[127] Menurut Prof. Pitlo, ada penyalahgunaan hak apabila penggunaan hak itu sedemikian rupa, sehingga kerugian orang lain lebih besar jika dibandingkan dengan manfaat yang diperoleh pemilik yang menggunakan benda miliknya itu, dalam Abdulkadir Muhammad, *loc.cit.*

[128] Jenny Barmawi, *op.cit*, hlm. 19.

5) Jaminan Fidusia

Fidusia adalah penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan bahwa penyerahan hak milik itu hanyalah sebagai jaminan untuk pembayaran hutang, dengan tetap menahan benda dalam kekuasaan debitur. Kreditur tidak boleh mempunyai benda yang dijaminkan itu. Jika dibitur tidak mampu membayar, maka benda itu dilelang, lalu hasilnya untuk membayar hutang. Kalau sisa diserahkan lagi kepada debitur. Objeknya adalah semua benda bergerak dan barang tetap yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan (rumah susun, apartemen, kondominium).

3. Aset Warga Negara Berupa Tanah di Timor-Leste[129]

a. Hak Adat (dari masyarakat ataupun individu)

Di bidang pertanahan, pandangan tradisional murni masyarakat adat mengakui *liurai*[130] sebagai penguasa tanah dalam kerajaan-bukanlah pemilik-dan secara adat, *Liurai* mendapatkan hak untuk menerima sebagian tanda loyalitas dan penghormatan ataupun sebagai upeti.

Tatanan hukum masyarakat adat mengakui kepada setiap kepala keluarga suatu hak khusus dalam pembagian tanah di daerah masyarakat adat yang bersangkutan. Hak ini sesungguhnya terikat pada satu persyaratan utama, yakni pengolahan terus menerus atau turun temurun atas bagian tanah yang menjadi haknya.

---

[129] Pada jaman pendudukan Indonesia, diundangkanlah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1991 tentang Ketentuan-ketentuan Konversi Hak Atas Tanah Di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengatur ketentuan konversi semua hak-hak atas tanah masa penjajahan portugis menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA Indonesia yang dilaksanakan lebih lanjut melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Peraturan Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah di Timor Timur dan Penerbitan Sertifikatnya, namun sampai dengan penarikan RI dari Timor-Leste tahun 1999, tidak semua hak-hak atas tanah tersebut dapat dikonversi karena pada pelaksanaannya masyarakatlah yang mengurus konversi tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku sementara tidak semua masyarakat mengurus karena berbagai sebab, misal: penolakan, biaya, ketidaktahuan, termasuk kesulitan yang dialami BPN sendiri berupa: ketidakseragaman dokumen, sehubungan dengan perkembangan peraturan pertanahan Portugis; adanya dokuman *aspal* (asli tapi palsu); masih ada arsip pertanahan yang belum dikuasai BPN; dan adanya kesulitan bahasa, sehingga hak-hak atas tanah Portugispun masih ada dan berlaku sampai dengan masa kemerdekaan Timor-Leste, dalam P. Suryo Suwarno, 1996, *Penataan Pertanahan di Timor Timur*, hlm. 36-41.
Sementara itu, Pemerintah RI juga mengundangkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 34 Tahun 1992 tentang Penundaan berlakunya Ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 18 Tahun 1991 tentang Ketentuan Konversi Hak Atas Tanah Di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur Menurut UUPA Indonesia, perihal penundaan konversi hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum asing menjadi hak-hak atas tanah sesuai UUPA Indonesia sampai waktu yang akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Berdasarkan penelitian penulis, keputusan presiden tersebut tidak pernah dibuat.

[130] *Liurai* adalah gelar penguasa raja berdasarkan hukum adat di Timor-Leste

Pengesahan atas hak ini berupa restu atau pengakuan dari otoritas adat serta seluruh masyarakat adat yang bersangkutan. Pada daerah lingkungan adat tertentu, persyaratan ini tidaklah menjadi relevan karena faktor-faktor tertentu seperti kesuburan dan luas areal tanah serta sarana serta teknik bertani mempengaruhi masyarakat yang bersangkutan untuk berpindah-pindah tempat dan lahan secara bebas sehingga tidak menimbulkan suatu ikatan yang berupa hak atas tanah.

Hak-hak khusus yang dapat dibebankan pada hak milik adat ialah antara lain hak pakai atau hak menggarap tanah, hak usaha, hak bagi hasil, hak gadai, hak *raiten* (hak sewa tanah pertanian dengan imbalan berupa hasil bumi), hak menumpang, dan lain-lain yang bersifat lebih individual daripada komunal.[131]

b. *Alvara Direito de Propriedade Perfeita*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Portugal tidak memberikan suatu batasan khusus tentang hak yang sederajat dengan hak milik *eigendom* ini. Namun Pasal 1305 KUH Perdata Portugal memberikan gambaran tentang sifat figur hukum ini dengan menentukan bahwa

> "pemegangnya memiliki secara penuh dan ekslusif hak untuk menggunakan, menikmati, dan memperuntukannya (*jus utendi, fruendi et abutendi*) benda-benda yang menjadi miliknya sesuai dengan ketentuan hukum dan dengan memperhatikan batasan-batasan yang ditentukan oleh hukum."

Baik peraturan dasar pertanahan maupun *Diploma Legislativo* No. 865 Tahun 1971[132] yang khusus berlaku untuk Timor Portugis, tidak mempersyaratkan pemanfaatan tanah bagi hak ini tetapi

---

[131] Maria SW Sumardjono dan Tim, 1995, *Laporan Penelitian Hukum Tanah Adat Timor Timur*, Kerjasama antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, hlm. 5.

[132] Peraturan dasar hukum agraria Portugal yang berlaku bagi seluruh propinsi seberang lautan adalah *Regulamento da Ocupação e Conceição de Terrenos nas Provincias Ultramarinas* (Peraturan Penguasaan dan Kepemilikan tanah pada Provinsi Seberang Lautan) yang disahkan dengan Dekrit No. 43894 tertanggal 6 September 1961. Peraturan dasar tersebut telah diterapkan di Timor Portugis melalui *Portaria Ministerial No.* 21283, tertanggal 11 Mei 1965. Dalam usaha untuk memenuhi ketentuan *Portaria* tersebut telah dikeluarkan *Diploma Legislativo No.* 718 tahun 1966 sebagai peraturan pelaksanaan.
Dalam perkembangan mengenai hak-hak atas tanah jaman Portugis, *Alvara Direito de Occupação* (hak pakai) dan *Alvara Direito de Venda* (hak sewa) tidak lagi disebutkan dalam ketentuan konversi hak-hak atas tanah jaman Portugis ke Hak-hak atas tanah Indonesia karena hak *Occupação* hanya mempunyai jangka waktu pendek yang tentunya tidak ada lagi, sedang hak *venda* karena merupakan jual beli yang tidak merubah atau melahirkan hak, dalam P. Suryo Suwarno, *op.cit.*, hlm. 11.

hanya mewajibkan pendaftarannya sehingga pada dasarnya tetap menekankan pada pandangan keperdataan dalam KUH Perdata Portugal.

Berdasarkan kedua peraturan tersebut, hak ini dapat terjadi karena pewarisan secara turun temurun karena pengalihan melalui hibah atau transaksi dan karena konversi atas hak *aforamento* setelah terpenuhi syarat-syaratnya.[133]

c. *Alvara Direito de Aforamento*

Hak Guna usaha pada jaman pemerintahan Timor Portugis ini pada dasarnya berpijak pada hak milik namun dengan penambahan ciri yang mengurangi sifat mutlak pemilikan.

Dalam *aforamento* terdapat unsur penguasaan ke dalam tangan pemegang yang berbeda, yakni ada penguasaan kepemilikan langsung di tangan pemilik dan ada penguasaan kegunaan di tangan pemegang *aforamento* atau *foreiro.*

Dengan demikian, hak *aforamento* adalah hak yang timbul dari suatu bentuk perikatan atas tanah di mana satu pihak sebagai pemilik atau pengusaha langsung menyerahkan tanahnya kepada pihak lain dengan hak untuk menggunakan, menikmati hasil, dan memperuntukkan tanah tersebut sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan atas imbalan pembayaran sejumlah uang atau hasil bumi yang disebut *foro* kepada pemilik atau penguasa langsung tanah tersebut.

Berdasarkan pada figur hukum tanah inilah provinsi mendapatkan wewenang konsesi melalui *aforamento* atas tanah-tanah kosong. Hak *aforamento* terjadi karena adanya konsesi negara atau karena konversi atas hak *arrendamento* atau karena perjanjian di bidang hukum privat. Menurut ketentuan KUH Perdata Portugal, hak konversi ini akan didapat oleh pemegang hak *aforamento* apabila perjanjian yang bersangkutan telah berjalan paling sedikit 40 tahun, sedangkan nilai penebusan ditetapkan sama dengan uang *foro* dua puluh tahun.[134]

d. *Alvara Direito de Arrendamento*

Alvara Direito de Arrendamento ialah hak atas tanah yang timbul dari perjanjian sewa pada jaman pemerintahan Timor Portugis, di mana pihak pemilik atau pihak yang menyewakan mengakui

133 Soares, Domingos M. Dores, 1989, *Hukum Agraria Portugis dan UUPA Indonesia*, hlm. 38-40.
134 *Ibid*, hlm. 40-42.

kepada pihak penyewa atau pihak penyewa mengakui kepada pihak lain, yakni pihak pemilik atau pihak penyewa lainnya, hak untuk menikmati benda obyek perjanjian sewa tersebut, dalam hal ini sebidang tanah sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan bersama dalam perjanjian atas imbalan pembayaran sejumlah uang yang disebut *renda* atau sewa.[135]

e. Hak Milik

Hak atas tanah apa pun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu.[136]

Namun, mengingat bahwa dalam masyarakat modern peruntukkan tanah itu bermacam-macam,[137] maka untuk *memudahkan pengenalannya*, Hak Pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi *nama sebutan yang berbeda*, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.[138]

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA Indonesia dinyatakan bahwa Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA Indonesia.[139]

Sesuai dengan sifat aslinya dalam UUPA Indonesia ditetapkan bahwa Hak Milik tidak terbatas jangka waktu berlakunya. Dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perkreditan modern, tanah Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang

---

[135] *Ibid*.

[136] Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, hlm. 285.

[137] Pada hakekatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk dua tujuan. Pertama: untuk di*usahakan*. Misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), mungkin juga peternakan. Kedua: tanah dipakai sebagai *tempat membangun sesuatu*. Seperti untuk membangun bangunan gedung, bangunan air, bangunan jalan, lapangan olahraga, pelabuhan, pariwisata, dan lain-lainnya. Karena semua hak atas tanah itu hak untuk memakai tanah, maka semuanya dapat dicakup dalam *pengertian* dan dengan nama sebutan *hak pakai*.
Badan Hukum yang dapat memiliki hak milik sesuai Peraturan Pemerintah RI Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah adalah
a. Bank Negara;
b. Koperasi Pertanian;
c. Badan-badan Keagamaan; dan
d. Badan-badan Sosial.

[138] *Ibid*, hlm. 286.

[139] Diantara hak-hak pakai tersebut ada yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki tetapi juga mengandung hubungan *psikologis-emosional* antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hak tersebut diberi nama dengan *hak milik*.

dengan dibebani Hak Tanggungan. Jumlah dan/atau luas bidang tanah yang dimiliki dibatasi dalam rangka mewujudkan apa yang ditetapkan sebagai asas penguasaan tanah yang salah satunya adalah pemerataan kepemilikan tanah dan pemanfaatan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.[140]

Di dalam Pasal 3 mengenai hak-hak terdahulu, di Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Kepemilikan Properti, khususnya ayat 2 disebutkan" untuk tujuan Undang-Undang ini, terdapat hak primer atas properti yaitu hak atas properti dan hak milik. Sehingga hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh Pemerintahan Indonesia pada saat pendudukan Indonesia di Timor-Leste masih diakui keberadaannya."

Pasal 36 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Kepemilikan Properti menjelaskan bahwa Pemerintah Timor-Leste mengakui hak kepemilikan yang dideklarasikan, baik itu berupa hak kepemilikan tradisional, *propriedade perfeita* atau hak milik, jika hak-hak tersebut tidak diperebutkan.

f. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA Indonesia, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.[141]

Terdapat luas dan jangka waktu tertentu dalam penggunaan hak ini,[142] yang dapat mempunyai hak guna usaha hanya warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna usaha hapus karena: jangka waktunya berakhir; dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; dicabut untuk kepentingan umum; ditelantarkan; tanah musnah; dan ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).[143]

---

140 *Ibid*.

141 Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

142 Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 25-35 tahun dan dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak dengan jangka waktu paling lama 25 tahun.

143 Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat sebagai pihak yang dapat mempunyai hak guna usaha (sebagai warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia) wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika ketentuan tersebut tidak diindahkan maka haknya batal demi hukum dengan mmperhatikan kepentingan hak-hak pihak lain.

Di dalam Pasal 3 mengenai hak-hak terdahulu, di Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Kepemilikan Properti, khususnya ayat 2 disebutkan untuk tujuan Undang-Undang ini, terdapat hak subsider atas tanah yaitu hak guna usaha. Sehingga hak guna usaha yang diterbitkan oleh Pemerintahan Indonesia pada saat pendudukan Indonesia di Timor-Leste masih diakui keberadaannya oleh Pemerintah Timor-Leste. Ayat 4 nya mengatur hak guna usaha yang tanggal kadaluwarsa haknya setelah 30 Agustus 1999 harus dianggap sah.

g. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun[144] serta dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak dan dengan meningat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Hak Guna bangunan terjadi: mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan pemerintah; mengenai tanah milik karena perjanjian otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.[145] Hak Guna Bangunan hapus karena karena: jangka waktunya berakhir; dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; dicabut untuk kepentingan umum; ditelantarkan; tanah musnah; dan ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA Indonesia.[146]

Di dalam Pasal 3 mengenai hak-hak terdahulu, di Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Kepemilikan Properti, khususnya ayat 2 disebutkan untuk tujuan Undang-Undang ini, terdapat hak subsider atas tanah yaitu hak

[144] Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

[145] Pasal 37 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

[146] Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat sebagai pihak yang dapat mempunyai hak guna bangunan (sebagai warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia) wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika ketentuan tersebut tidak diindahkan maka haknya batal demi hukum dengan memperhatikan kepentingan hak-hak pihak lain.

guna bangunan. Sehingga hak guna bangunan yang diterbitkan oleh Pemerintahan Indonesia pada saat pendudukan Indonesia di Timor-Leste masih diakui keberadaannya oleh Pemerintah Timor-Leste. Ayat 4 nya mengatur hak guna bangunan yang tanggal kadaluwarsa haknya setelah 30 Agustus 1999 harus dianggap sah.

Terhadap hak guna usaha dan hak guna bangunan yang masih diakui valid tersebut hanya diakui haknya oleh Pemerintah Timor-Leste apabila pemegang hak-hak itu saat ini adalah warga negara nasional Timor-Leste dan mereka masih memelihara kepemilikan propertinya sampai saat ini.[147]

h. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA Indonesia, Hak Pakai adalah

> Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah: warganegara Indonesia; orang asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

i. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.[148] Hak pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan tanah. Pemegang hak pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki bagi keperluan usahanya. Namun, itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utamanya adalah bahwa tanah yang

---

[147] Pasal 3 ayat 5 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Yuridis untuk Definisi Kepemilikan Properti.

[148] Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan.[149]

j. Hak Sewa

Hak sewa dalam hal ini adalah hak sewa untuk bangunan, seseorang atau badan hukum mempunyai hak atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa.[150]

Pembayaran uang sewa dapat dilakukan: satu kali atau tiap-tiap waktu tententu; sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan dan yang terpenting adalah perjanjian tersebut tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.[151]

k. Hak Tanggungan atas Tanah

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA Indonesia, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya.[152]

l. Perjanjian Penggunaan Sementara dari UNTAET

Instruksi UNTAET (*UNTAET Directive*) Nomor 6 Tahun 2000 tentang Biaya Pajak dan Retribusi untuk Barang dan Jasa yang disediakan UNTAET, mengatur penggunaan sementara bagi setiap penduduk yang menggunakan suatu aset tidak bergerak sesuai dengan ijin UNTAET. [153]

[149] Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu, pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian kewenangan Negara. (Hak pengelolaan di Timor-Leste pada masa pendudukan Indonesia telah diberikan antara lain ke Perum Perumnas).

[150] Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

[151] Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah: warganegara Indonesia; orang asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

[152] Pasal 1 angka 1 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
Hak Tanggungan dapat hapus apabila hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus (Pasal 18 ayat (1) huruf d).

[153] Permohonan penggunaan sementara diajukan ke UNTAET, dengan mengajukan proposal tentang maksud dan tujuan penggunaan harta milik tersebut dalam formulir permohonan di Kantor Administratur Kabupaten. Setelah itu, komite-komite lokal (komite lokal yang terdiri dari anggota-anggota masyarakat ini berfungsi untuk mengendalikan langsung masalah tanah dan harta milik serta akan menyelidiki semua jenis tuntutan harta milik) di setiap kabupaten

m. Kontrak sewa dari *Land & Property* Pemerintah Timor-Leste

Berdasarkan Notifikasi (pengumuman) UNTAET No. 16 Tahun 2000 tentang Biaya-biaya Dalam Hubungan Hukum Dengan Tanah, Bangunan-bangunan, dan Properti, diumumkan mengenai adanya kontrak sewa pemanfaatan aset tidak bergerak yang ada di Timor-Leste untuk sementara waktu sampai menunggu ketentuan hukum yang pasti dan berkekuatan mengikat atas aset tidak bergerak di Timor-Leste.[154]

E. KEPEMILIKAN ASET MENURUT HUKUM PERDATA TIMOR LESTE[155]

Setelah menjadi negara yang merdeka dan berdaulat, pada 28 September 2002 Timor-Leste resmi diterima menjadi anggota Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) ke-191, sehingga harus menghormati Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia (DUHAM) yang diterima dan diumumkan oleh Majelis Umum PBB pada tanggal 10 Desember 1948 melalui resolusi 217 A (III), khususnya Pasal 17 ayat (1) yang berisi: "Setiap orang berhak memiliki harta, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain" dan Pasal 17 ayat (2) yang berisi "Tidak seorang pun boleh dirampas harta miliknya dengan semena-mena."

Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia adalah salah satu sumber pembentukan aturan hak asasi manusia lainnya, termasuk

---

akan mempelajari permohonan berdasarkan pada beberapa kriteria: termasuk berapa orang Timor Timur yang dipekerjakan, penggunaan sosial dan keuntungan masyarakat, serta kontribusi bisnisnya untuk ekonomi Timor Timur. Namun perlu diingat ijin untuk menggunakan tanah milik suatu pihak yang telah meninggalkan Timor Timur dan tidak kembali pascapopular konsultasi (jajak pendapat) tidak berarti mengambilalih harta milik tersebut. Ketidaktaatan terhadap prosedur permohonan UNTAET mengakibatkan pengusiran pemohon dari harta milik itu. Prosedur ini diterapkan juga untuk mereka yang menempati rumah-rumah 'Pemerintah' dan juga termasuk harta milik yang dulu pernah menjadi milik dan diatur oleh Pemerintah Indonesia atau digunakan oleh para pejabat pemerintah, polisi atau kelompok lainnya. Hal itu semua dengan pembayaran uang sewa kepada pemerintah, dalam Tais Timor, 13 Maret 2000, *Tiu menjawab pertanyaan tentang …. Tanah dan Harta Milik Anda*, Vol. I, No. 3, Dili, hlm. 4.

[154] Apakah dapat membayar atau tidak akan ditentukan berdasarkan visi dan penolakan masyarakat, dalam *ibid*.

[155] Menurut sistem hirarki undang-undang yang berlaku di Timor-Leste pada saat ini (Undang-Undang Timor-Leste Nomor 2 Tahun 2002 tentang Penafsiran Hukum yang Berlaku), Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste adalah Undang-undang tertinggi di Timor-Leste. Undang-undang nasional yang disahkan oleh Parlemen Nasional sejak 20 Mei 2002 adalah undang-undang tertinggi berikutnya, kemudian peraturan Pemerintah yang disahkan oleh Dewan Menteri. Kalau tidak ada Undang-Undang Nasional 'yang meliputi' subyek tertentu, regulasi UNTAET (yang diundangkan dari 27 November 1999 sampai 20 Mei 2002) tetap berlaku. Kalau tidak ada Undang-Undang Nasional dan Regulasi UNTAET, undang-undang Indonesia tetap berlaku: (lihat Regulasi UNTAET No. 1 Tahun 1999 tentang Kewenangan Pemerintahan Transisi PBB di Timor Lorosa'e).

Kovenan Internasional tentang Hak-hak Sipil dan Politik dan Kovenan Internasional tentang Ekonomi, Sosial, dan Budaya yang kedua-duanya ditandatangani tahun 1966[156]

Pemerintah Timor-Leste telah meratifikasi kedua kovenan internasional tentang hak asasi manusia tersebut di atas pada 18 September 2003 dan 16 April 2003.

Sebagai negara yang merdeka dan berdaulat Timor-Leste mempunyai *grond wet* yaitu Konstitusi Republik Deomkratik Timor-Leste yang dibuat dan disusun oleh *Assembléia Constituinte* (Dewan Konstituante) dan disahkan pada 22 Maret 2002. Pasal 54 Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste mengakui hak atas milik pribadi:

1. Setiap warga negara mempunyai hak milik pribadi, yang dapat dialihkan kepada orang lain, selama masih hidup atau pada saat meninggal dunia, sesuai dengan undang-undang.
2. Milik pribadi tidak digunakan dengan cara yang merugikan fungsi sosialnya.
3. Penuntutan resmi dan pengambilalihan kepemilikan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan setelah ganti rugi yang layak dibayar, sesuai dengan undang-undang.[157]
4. Hanya warga negara nasional yang mempunyai hak milik atas tanah.[158]

Pemerintah Timor-Leste telah menetapkan prioritas untuk (a) mengembangkan sebuah undang-undang tanah yang menggabungkan hak atas tanah dari masing-masing jaman dan sistem ke dalam satu sistem hak atas tanah yang konsisten, dan (b) menetapkan pedoman-pedoman untuk memproses klaim yang diajukan mengenai penuntutan dan pengambilan yang melanggar hak kepemilikan.

Keputusan telah diambil untuk mengembangkan undang-undang tanah di Timor-Leste secara bertahap, beberapa undang-undang akan disiapkan dalam urutan sebagai pendekatan yang akan dilaksanakan tahap demi tahap.[159]

[156] Mitchell, Paul, et. al. 2020, *Op.Cit*, hlm. 255.

[157] Ketentuan ini dapat dikomparasikan dengan Pasal 28H Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berisi ketentuan: Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun.

[158] Ketentuan tersebut dapat dikomparasikan dengan Pasal 28H ayat (4) Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945: Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambilalih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

[159] Urresta, E dan R Nixon, 18 Oktober 2003, *Temuan Penelitian dan Rekomendasi Kebijakan untuk Pengelolaan Hak Milik Negara atau Penyewaan Hak Milik Negara dan Hak Milik Swasta*, hlm. 5.

Pada tahun 2002, Dewan Menteri (kabinet) Timor-Leste menerima proposal dari Direktorat Nasional Pertanahan dan Properti (DNTPSC) Kementerian Kehakiman Republik Demokratik Timor-Leste untuk mengembangkan kebijakan dan undang-undang hukum tanah sebagai proses langkah demi langkah. Diharapkan bahwa pendekatan ini akan memungkinkan Pemerintah, Parlemen dan pihak lain yang berkepentingan untuk memberi kontribusi substansif yang akan memperkuat keabsahan dan penerapan Undang-Undang Tanah di Timor-Leste. Berikut adalah sekilas pengaturan mengenai hukum kebendaan di Timor-Leste sesuai hierarki hukum dan perundangan di negara Timor-Leste.[160]

1. Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste

Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste merupakan sumber hukum pertama dan utama dalam hierarki peraturan perundangan-undangan di Timor-Leste. Konstitusi merupakan bentuk formal bedirinya suatu negara yang merdeka dan berdaulat. Konstitusi mengatur hak-hak dasar yang dimilik setiap warga negara, juga menunjukkan komitmen negara pada supremasi negara hukum.

Pengadilan di Timor-Leste tidak bisa menerima hak uji terhadap konstitusi dan apabila terdapat pertentengan antara konstitusi dan undang-undang, maka Pengadilan harus memenangkan konstitusi. Konstitusi Timor-Leste mengakui hak-hak atas kebendaan.

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Demokraktik Timor-Leste

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Código Civil* merupakan hukum tertinggi kedua di dalam hierarki peraturn perundang-undangan di Republik Demokratik Timor-Leste. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata banyak mengatur tentang harta benda milik pribadi dan publik. Parlemen Nasional Timor-Leste mengesahkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tahun 2011. Di bawah konstitusi RDTL, Parlemen Nasional mempunyai wewenang untuk membuat undang-undang termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjelaskan mengenai macam-macam hak kebendaan dan hak untuk mempertahankan hak kebendaan itu di peradilan Timor-Leste.

[160] Stanford Law School, *Op.Cit*, hlm. 11.

3. Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003

Instrumen legislatif utama yang berlaku pada saat ini di negara Republik Demokratik Timor-Leste adalah *Lei N. º 1/2003 sobre Regime Jurídico Dos Bens Imóveis-I Parte: Titularidade de Bens Imóveis* (Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste No 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Atas Benda-benda Tidak Bergerak, Bagian Pertama: Kepemilikan Benda-benda Tidak Bergerak), selanjutnya disebut Undang-Undang Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak, yang mulai berlaku pada tanggal 10 Maret 2003. Undang-undang ini pada dasarnya merupakan undang-undang pokok atau payung yang melandasi Status Hukum Atas Benda-benda Tidak Bergerak dan menetapkan aturan umum yang perlu dikembangkan lebih lanjut melalui proses yang teratur dan bertahap. Tujuan undang-undang ini adalah:

a. menetapkan yurisdiksi hukum yang jelas untuk mengurus persoalan tanah;
b. mendefinisikan istilah hukum yang berkaitan dengan hukum tanah;
c. menentukan apa yang merupakan Hak Milik Negara (publik maupun pribadi);
d. membentuk DNTPSC sebagai Badan Hukum Keperdataan yang mempunyai kewenangan substantif; dan
e. membuka kesempatan untuk penerapan undang-undang pada masa depan yang akan meningkatkan Sistim Hukum atas Harta Tetap.

Ketentuan utama dalam Undang-Undang Timor-Leste No 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Atas Benda-benda Tidak Bergerak adalah sebagai berikut:

a. Pasal 1 mendefinisikan benda tidak bergerak (tanah) sebagai hak milik *predial*[161] dan benda bergerak yang berada diatasnya secara permanen. Yaitu, tanah serta gedung, perkebunan, tanaman, pohon, dan lain-lain.
b. Pasal 4 menetapkan bahwa semua Hak Milik Negara yang dulu dimiliki Negara Portugal menjadi milik Negara Timor-Leste. Demikian pula, Pasal 16 ayat 2 mengatur bahwa semua Hak

[161] "Yang merupakan, berkaitan dengan atau terletak di atas tanah": Bryan A. Garner (ed), 2004, *Black's LawDictionary* 8th ed.

Milik Negara yang diperoleh atau dibangun di bawah rezim Indonesia menjadi milik Negara Timor-Leste. Pasal 16 ayat 3 mengatur bahwa hak atas tanah yang diperoleh atas hak milik yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat 2, akan dilindungi, asal disertai itikad baik dan pembayaran telah dilakukan.

c. Pasal 5 mengatur tentang hukuman pidana untuk pengambilalihan yang tidak sah.
d. Pasal 6 menerapkan hukuman pidana untuk penempatan yang tidak sah.
e. Pasal 7 dan Pasal 8 mengatur tentang pengeluaran atau pengusiran secara administratif.
f. Pasal 10 dan Pasal 11 mengatur tentang banding yudisial atas perintah pengeluaran atau pengusiran.
g. Pasal 12 mengatur tentang proses pendaftaran klaim tanah bagi *warga negara nasional*. Warga Negara Timor-Leste yang mana hak miliknya telah diambilalih atau ditempati secara tidak sah diberi periode satu tahun untuk mengajukan klaim kepada DNTPSC (dari 10 Maret 2003 sampai dengan 10 Maret 2004).[162]
h. Pasal 13 ayat 1 menetapkan batasan waktu satu tahun (dari 10 Maret 2003 sampai 10 Maret 2004) bagi semua *orang asing* untuk mendaftarkan klaim tanah (atas tanah yang dimiliki sebelum 19 Mei 2002) dan informasi yang terkait. Kegagalan untuk menaati syarat ini berarti tanah atau bangunan dalam kategori ini dianggap ditinggalkan dan menjadi milik negara. Pasal 13 juga menjelaskan bahwa undang-undang yang akan dikeluarkan di kemudian hari akan menentukan hak dan akibat, kalau ada, yang dapat timbul dari klaim tersebut.
i. Menurut Pasal 12 ayat 3 tanah atau bangunan yang ditinggalkan dan tidak dimiliki orang tertentu, dianggap menjadi milik Negara setelah tanggal 10 Maret 2004.

4. Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 12 Tahun 2005

Lei N.º 12/2005 sobre Regime Jurídico Dos Bens Imóveis-II Parte: Arrendamento entre Particulares (Undang-Undang Republik

[162] Mempersoalkan pendudukan yang dilakukan pihak lain. Setelah hak-hak dibenarkan atau 'direstitusikan' (ganti rugi), warga negara nasional berhak untuk mendaftarkan tanahnya secara resmi. Saat ini Pasal 12 Undang-Undang RDTL Nomor 1 Tahun 2003 sudah tidak berlaku lagi karena dinyatakan tidak berlaku oleh Pasal 81 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017.

Demokratik Timor-Leste Nomor 12 Tahun 2005 tentang Status Hukum Benda-benda Tidak Bergerak, Bagian Kedua: Sewa Menyewa Antara Perorangan) disetujui oleh Dewan Menteri pada tanggal 24 Juni 2004 dan disahkan oleh Parlemen pada 24 Mei 2005. Undang-undang ini diundangkan oleh Presiden Republik tanggal 16 Juni 2005 dan diumumkan tanggal 12 September 2005.

Undang-Undang yang terdiri dari 14 Pasal ini merupakan tindak lanjut pengundangan Undang-Undang Timor-Leste No.1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak di Timor-Leste. Salah satu prioritas Pemerintah Timor-Leste adalah penyediaan perumahan bagi warga Timor-Leste selain itu juga investor asing sangat memerlukan kepastian hukum mengenai status tanah di Timor-Leste. Untuk menjamin status atas tanah tersebut maka diperlukan hubungan kontraktual antarindividu.

Ketentuan utama dalam Undang-Undang Timor-Leste Nomor 12 Tahun 2005 tentang Sewa Menyewa Antara Perorangan adalah:

a. Pasal 2 mengatur definisi perjanjian sewa menyewa antara perorangan, yaitu suatu persetujuan dimana suatu pihak menyerahkan kepada pihak lain penggunaan dan penikmatan suatu benda tidak bergerak dengan waktu tertentu disertai biaya sewa. Selain itu diatur juga pengertian pihak yang menyewakan berarti pihak yang menyewakan benda tidak bergerak tersebut dan penyewa adalah pihak yang menerima sewa benda tidak bergerak tersebut dan terikat dalam perjanjian.
b. Pasal 3 mengatur kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu antara lain: menyediakan benda tidak bergerak dalam keadaan baik, kecuali ditentukan sebaliknya dan menjamin penggunaan dan penikmatan benda-benda tidak bergerak selama disewa oleh penyewa; bertanggungjawab atas segala perbaikan terhadap benda tidak bergerak sebagai akibat penggunaan, kecuali ditetapkan sebaliknya.
c. Pasal 4 mengatur kewajiban penyewa yaitu antara lain: membayar uang sewa yang disepakati, menggunakan benda tidak bergerak tersebut sesuai jangka waktu perjanjian, bertanggungjawab terhadap pemeliharaan benda tidak bergerak, melaporkan kepada pihak yang menyewakan tentang perbaikan-perbaikan yang dilakukan penyewa dalam rangka memelihara kondisi benda tidak bergerak, mengembalikan benda tidak bergerak sesuai jangka waktu perjanjian dengan macam dan keadaan yang sama sebelum disewa.

d. Pasal 5 mengatur bentuk perjanjian. Perjanjian sewa menyewa dibuat tertulis dalam salah satu bahasa resmi Timor-Leste dan berlaku setelah pendaftaran perjanjian tersebut oleh pihak yang menyewakan kepada Direktorat Nasional Pertanahan dan Properti dan Pelayanan Kadastral.
e. Pasal 6 mengatur perihal kekurangan dalam perjanjian tertulis, apabila terjadi pertentangan pemahaman atas isi perjanjian dan hal itu tidak dapat dibicarakan lagi antara kedua belah pihak, maka para pihak dapat mengajukan sengketa tersebut ke pengadilan.
f. Pasal 7 mengatur jangka waktu penyewaan, pada dasarnya jangka waktu penyewaan diatur sacara bebas oleh para pihak, kecuali terhadap aset harta benda yang akan digunakan sebagai rumah tempat tinggal, jangka waktu penyewaan ditentukan sekurang-kurangnya satu tahun.
g. Pasal 9 mengatur mengenai pencabutan kembali perjanjian, apabila terdapat pihak yang melanggar isi perjanjian.
h. Pasal 10 mengatur mengenai perubahan benda tidak bergerak dan kompensasi, pihak penyewa harus memperoleh ijin terlebih dahulu dari pihak yang menyewakan sebelum melakukan pekerjaan perbaikan dan besarnya kompensasi diatur secara bebas oleh kedua belah pihak.
i. Pasal 11 mengatur mengenai penyelesaian sengketa mediasi, kedua belah pihak dapat menggunakan jasa mediasi Direktorat Nasional Pertanahan dan Properti dan Pelayanan Kadastral,
j. Pasal 12 mengatur ketentuan peralihan terhadap proses penyewaan benda tidak bergerak yang tidak berdasarkan ketentuan Pasal 5 wajib menyesuaikan perjanjian tersebut selambat-lambatnya 5 (lima) tahun setelah undang-undang ini berlaku.
k. Pasal 13 mengatur pembatalan secara hukum peraturan perundang-undangan yang bertentangan dengan undang-undang ini.

5. Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 19 Tahun 2004

Decreto-Lei N.º 19/2004 sobre Regime Jurídico Dos Bens Imóveis: Afectação Oficial e Arrendamento de Bens Imóveis do Domínio Privado Estado (Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-

Leste Nomor 19 Tahun 2004 tentang Status Hukum Benda-benda Tidak Bergerak: Alokasi Resmi dan Penyewaan Harta Milik Negara) disahkan oleh Dewan Menteri[163] dan diundangkan oleh Presiden Republik pada 29 Desember 2004, peraturan tersebut mulai berlaku pada tanggal 24 Mei 2005.

Latar belakang pembentukan dekrit undang-undang ini adalah karena Pemerintah Timor-Leste berkewajiban untuk menjamin pertahanan dan konsolidasi atas harta warisan negara, melalui administrasi yang efektif dan tepat atas harta negara Timor-Leste. Pertimbangan berikutnya karena adanya sejumlah kekayaan pribadi milik Negara Timor-Leste yang tidak terpakai secara memadai, kosong, atau dipakai secara tidak sah, oleh karena itu perlu bagi Pemerintah Timor-Leste untuk melaksanakan prosedur yang dapat dipakai untuk kasus-kasus tersebut.

Ketentuan utama dalam Dekrit Undang-Undang Timor-Leste Nomor 19 Tahun 2004 tentang Alokasi Resmi dan Penyewaan Harta Milik Pemerintah adalah:

a. Bab I tentang Yurisdiksi dan definisi dalam Pasal 3 ayat 1 dinyatakan bahwa harta benda tak bergerak milik pribadi negara adalah harta benda yang menjadi sasaran administrasi pemerintah sesuai UU RDTL Nomor 1 Tahun 2003 tentang Sttatus Hukum Benda-benda Tidak Bergerak, selain itu mengatur pasal-pasal tentang yurisdiksi hukum, harta Negara milik umum, dan peraturan tentang alokasi resmi dan penyewaan terhadap harta benda tidak bergerak.
b. Bab II tentang alokasi harta negara mengatur antara lain pasal-pasal tentang alokasi harta secara resmi ke agen-agen pemerintahan.
c. Bab III tentang penyewaan harta milik negara mengatur tentang pasal-pasal antara lain tentang garis pedoman bagi undang-undang penyewaan, kewajiban-kewajiban pemerintah dan penyewa, proses ajudikasi penyewaan, kriteria teknis untuk penentuan biaya sewa, bentuk kontrak, tipe penggunaan, masa sewa, pemindahan hak sewa, pemutusan kontrak, sewa lanjutan, perbaikan dan kompensasi, dan pendapatan DNTPSC.
d. Bab IV tentang administrasi pemerintah terhadap harta pribadi (individu atau badan hukum) yang ditelantarkan mengatur

---

163 Peraturan Pemerintah dapat disahkan dan diamendemen oleh Dewan Menteri dan tidak perlu dikirim kepada Parlemen untuk ditinjau dan disetujui.

tentang pasal-pasal mengenai definisi harta benda yang ditelantarkan, administrasi sementara untuk harta kepemilikan yang ditinggalkan, kontrak sewa, dan keabsahan kontrak harta terlantar.

e. Bab V tentang disposisi sementara mengatur tentang pasal-pasal mengenai pemberlakuan kontrak terdahulu, syarat alternatif, pengecualian dari proses keputusan pengadilan, area pantai tertentu yang dipakai untuk komersial, tindakan administrasi lainnya atas harta negara, pasal tentang pencabutan kembali dan tanggal berlaku.

6. Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017

Pada 5 Juni 2017 diundangkan Lei N.º 13/2017 kona-ba Rejime Epesiál Ba Definisaun Titularidade Bein Imovel atau *Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti, yang mulai berlaku pada 3 September 2017. Undang-undang ini* bertujuan untuk menjelaskan situasi hukum kepemilikan tanah, memberlakukan dimensi yang berbeda dari hak atas harta benda pribadi yang diatur dalam Pasal 54 Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste.

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti, mengatur hal-hal pokok sebagai berikut:

– Aturan-aturan pelaksanaan pemberian hak-hak kepemilikan atas harta benda tidak bergerak pada kasus-kasus yang ada sengketanya maupun tidak;
– Membedakan antara hak-hak primer terdahulu (hak-hak kepemilikan informal, hak-hak kepemilikan penuh, dan hak milik) dan hak-hak subsider terdahulu (aforamento, hak guna usaha, dan hak guna bangunan);
– Hak-hak penguasaan dengan tujuan untuk menjelaskan hak-hak kepemilikan atas harta benda tidak bergerak;
– Mekanisme ganti rugi dan pembayaran uang bagi (1) para pemegang hak-hak terdahulu yang belum pernah diberikan suatu hak milik, dan (2) para penguasa hak-hak terdahulu yang kepadanya belum pernah diberikan suatu hak milik;
– Pembentukan Komisi Tanah dan Properti untuk penilaian kasus-kasus yang disengketakan;

- Mengatur pendaftaran hak-hak kebendaan dan penerbitan sertifikat rumah yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Perumahan Nasional;
- Aturan-aturan tentang siapa yang dapat memiliki hak-hak atas properti, yang menurut aturan hak-hak milik hanya dapat diberikan kepada warga negara Timor-Leste dan badan hukum yang dibentuk dan berada berdasarkan hukum Timor-Leste dan mempunyai saham yang khusus dimiliki oleh warga negara nasional;
- Aturan-aturan pelaksanaan untuk harta benda tidak bergerak yang dimiliki oleh warga perorangan dan badan-badan hukum asing;
- Aturan-aturan tentang harta benda yang jatuh ke dalam harta benda baik publik maupun privat milik negara;
- Aturan-aturan tentang wilayah-wilayah perlindungan masyarakat dan harta benda tidak bergerak milik masyarakat.[164]

Proses pengaturan kepemilikan harta tak gerak yang diatur dalam undang-undang ini sangat penting untuk menjamin perdamaian dan pembangunan sosial dan ekonomi negara. Solusi yang diadopsi dengan mempertimbangkan sejarah Timor-Leste dalam beberapa dekade terakhir dan diinformasikan oleh pengetahuan yang dikumpulkan selama beberapa tahun studi dan konsultasi publik tentang isu-isu yang berkaitan dengan kepemilikan properti, untuk memastikan keseimbangan antara berbagai posisi yang ada di masyarakat Timor-Leste.

Dalam pengertian ini, dan berdasarkan situasi historis dan yuridis Timor Leste, tujuan utama undang-undang ini adalah untuk memperjelas status hukum properti dan untuk mempromosikan distribusi dan akses ke tanah. Klarifikasi hak milik dilakukan melalui pengakuan hak milik sebelumnya.

Faktanya, Konstitusi dan perundang-undangan berikutnya mensyaratkan perlindungan atas hak formal sebelumnya milik orang Timor yang secara sah memperolehnya selama pemerintahan sebelumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 54 dan 165 Konstitusi RDTL, Undang-Undang RDTL Nomor 2 Tahun 2002 tanggal 7 Agustus, yang secara bersama-sama menerima undang-undang sebelumnya, serta Undang-Undang RDTL Nomor 1 Tahun 2003

[164] https://www.mirandalawfirm.com/en/insights-knowledge/publications/alerts/law-on-ownership-of-immovable-property-approved

tanggal 10 Maret, terkait dengan kekayaan Negara yang mensyaratkan pengakuan atas hak-hak ini. Pada gilirannya, perlu memperhatikan batasan yang ditetapkan oleh larangan konstitusional dalam Pasal 54 (4) Konstitusi RDTL, yang melarang warga negara asing memiliki tanah.

Pengertian harta benda tidak bergerak kembali mendapat pengaturan di undang-undang ini dalam Pasal 2 huruf b), yang dimaksud harta benda tidak bergerak berarti tanah dan segala sesuatu yang secara permanen melekat dengannya, bangunan-bangunan, sesuai dengan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Timor-Leste, tulisan dalam kurung oleh penulis). Di undang-undang ini juga diatur kembali istilah "deklarasi kepemilikan" sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf c) berarti perbuatan hukum oleh satu atau lebih orang, baik manusia atau badan hukum, menyatakan hak kepemilikan atas harta benda tidak bergerak, dengan maksud agar hak tersebut secara resmi diakui dalam lingkup proses survey kadastral. Selain istilah "deklarasi kepemilikan" dalam Pasal 2 huruf d) diperkenalkan istilah "deklarator atau orang yang menyatakan" yang berarti manusia atau badan hukum yang telah mengumpulkan suatu pernyataan kepemilikan hak kepemilikan, sah menurut hukum dan tepat waktu, baik secara individu ataupun dalam kelompok-kelompok.

Pengaturan tentang hak milik atas harta benda tidak bergerak yang berlaku di Timor-Leste (ius constitutum) mendasarkan dalam aturan Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang *Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti, yang menegaskan bahwa "hak milik atas benda tidak bergerak di Timor-Leste hanya dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara Timor-Leste, badan hukum nasional yang anggotanya eksklusif hanya warga negara nasional dan yang modalnya seluruhnya dimiliki oleh warga negara Timor-Leste, masyarakat adat yang berkaitan dengan kepemilikan harta milik adat, dan komunitas lokal yang memenuhi persyaratan undang-undang ini."*

Terhadap status harta benda tidak bergerak yang tertinggal di Timor-Leste yang pada masa pendudukan Indonesia dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum keperdataan Indonesia, perlu disimak hal yang paling menarik di undang-undang ini yaitu Pasal 7 yang judulnya adalah tentang orang perseorangan dan badan hukum asing, yang berisi ketentuan sebagai berikut:

Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang *Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti menegaskan kembali bahwa "warga perseorangan dan korporasi dari luar negeri tidak mempunyai hak milik atas harta tidak bergerak di Timor-Leste."*

Pasal 7 ayat 2 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti mengatur tentang "Hak milik tentang benda tidak bergerak yang ditempati, dipunyai dari orang-orang yang disebutkan sesuai dengan nomor dokumen-dokumen tanah terdahulu atau yang ada hubungannya dengan orang yang sama yang telah menyatakan tentang keberadaan haknya yang terdahulu atau menegaskan hak-haknya, akan kembali menjadi milik negara, kecuali jika itu dialihkan untuk mendukung warga negara nasional."

Pasal 7 ayat 3 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti menyatakan "Orang-orang asing, apakah perseorangan atau badan hukum pemegang hak-hak terdahulu yang masih tetap mempertahankan penguasaan atas benda-benda tidak bergeraknya tersebut yang sudah kembali menjadi benda milik negara di bawah persyaratan pada paragraf sebelumnya, boleh melanjutkan menggunakan benda tidak bergerak tersebut, melalui perjanjian sewa menyewa menurut aturan umum dalam undang-undang sewa menyewa harta benda milik negara."

Pasal 7 ayat 4 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti menyebutkan "Juga akan kembali menjadi harta benda milik negara, yaitu harta benda yang mempunyai alas hak pada masa lalu yang orang-orangnya sudah tidak ada lagi, kecuali harta benda yang secara khusus telah dialihkan atau pada umumnya berasal dari pihak ketiga yang diidentifikasikan dengan benar dalam kerangka pengakuan dan pemberian hak milik pertama."

Dari uraian Pasal 7 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti tersebut, maka Pemerintah Timor-Leste telah mengambil kebijakan dalam bentuk peraturan perundang-undangan nasional untuk mengambilalih segala aset tidak bergerak milik warga negara dan perusahaan asing yang tertinggal di Timor-Leste kembali ke negara Timor-Leste, kecuali terhadap aset-aset yang dulunya milik orang asing tetapi sekarang sudah dialihkan ke warga negara nasional Timor-Leste dan terhadap aset milik orang asing yang sampai saat peraturan ini dibuat masih dikuasai oleh orang asing secara aktif bisa terus diusahakan oleh orang asing melalui perjanjian sewa menyewa kepada Pemerintah Timor-Leste.

Terhadap tumpang tindih hak kepemilikan berdasarkan hak milik primer, Pasal 40 ayat 1 undang-undang ini mengatur bahwa "Dalam kasus perselisihan antara pihak yang mengumumkan hak primer terdahulu, jika salah satu pihak yang mengumumkan haknya memiliki harta atau sebagian dari itu, dia diberi hak kepemilikan atas bagian dari harta tidak bergerak yang dimilikinya tersebut."

Apabila terjadi sengketa kepemilikan terhadap hak atas properti yang sudah diumumkan yang alas haknya berupa hak primer dengan hak atas properti yang sudah diumumkan yang alas haknya berupa hak subsider, maka yang akan dimenangkan adalah hak primer, tidak memandang kepada siapa yang memilikinya sekarang.[165]

Terhadap sengketa yang timbul pada hak subsider, Pasal 42 ayat 1 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang *Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti mengatur "dalam kasus sengketa antara deklarator dari hak sekunder terdahulu, hak milik diberikan sesuai dengan kepemilikannya masing-masing" dan 42 ayat 2 mengatur "hak milik atas benda tidak bergerak berdasarkan aturan hukum subsider yang bukan termasuk harta benda yang pernah diumumkan sebelumnya beralih menjadi milik negara."*

Melihat kepada Pasal 40, 41, dan 42 undang-undang ini, maka hak primer mempunyai status hukum dan kedudukan yang cukup kuat karena masa berlaku haknya tidak terbatas oleh jangka waktu sementara hak subsider tidak kuat status hukum dan kedudukannya karena dibatasi jangka waktu. Perbedaan status hak ini juga memperhatikan keadaan setelah referendum di Timor-Leste dari September 1999 sampai dengan pemberlakuan undang-undang ini di bulan Juni 2017 banyak dari hak subsider zaman Indonesia yang sudah habis masa berlakunya.

Akses pengaturan terhadap aset berupa tanah dijamin oleh undang-undang ini dengan dua cara: di satu sisi, melalui pembentukan Pendaftaran Tanah Nasional, yang memungkinkan munculnya pasar real estat yang aman dan transparan; di sisi lain, melalui klarifikasi aset milik negara, memungkinkan negara untuk mengelola asetnya dengan lebih baik, yang dapat didistribusikan kepada mereka yang tidak memiliki akses ke tanah.

Undang-undang ini juga menetapkan kriteria penyelesaian sengketa dan prinsip kompensasi bila ada duplikasi hak. Faktanya,

---

[165] Pasal 41 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang tentang *Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti.*

terdapat situasi yang berdasarkan alokasi hak oleh administrasi yang berbeda atau dengan penerapan kriteria yang ditetapkan dalam undang-undang ini, akan ada lebih dari satu deklarasi yang sah untuk properti yang sama. Dalam kasus ini, undang-undang menetapkan kriteria penyelesaian perselisihan dan menentukan pembayaran kompensasi kepada pihak yang tidak diakui hak miliknya, untuk memperbaiki kehilangan haknya.

Undang-undang ini memperkenalkan istilah 'usucapião especial' dalam bahasa Portugis dan 'uzukapiaun espesiál' dalam bahasa Tetum, istilah ini mempunyai pengertian yaitu penguasaan ilegal suatu pihak pada aset yang sebenarnya sudah ada pemiliknya namun pemilik itu meninggalkan harta benda tersebut. Harta benda tersebut kemudian diduduki oleh orang yang melakukan penguasaan ilegal, biasanya mereka masuk dan menduduki harta benda tersebut tanpa seizin pemilik sebenarnya yang memegang dokumen kepemilikan hak. Dan karena penguasaan itu dilakukan dalam waktu tertentu yang ditentukan secara terbuka dan aktif maka memungkinkan orang yang melakukan penguasaan ilegal tersebut dapat menjadi pemilik atas harta benda tersebut, terlepas dari verifikasi properti dan persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang ini.

Persyaratan-persyaratan untuk dikatakan sebagai 'penguasa ilegal' secara kumulatif adalah:[166]

a) Mempunyai kewarganegaraan Timor-Leste dan menguasai harta benda tidak bergerak yang tidak diketahui siapa pemiliknya, terus menguasai dengan terbuka dan terkenal;
b) Telah memulai menguasai dengan damai hingga 31 Desember 1998, tanpa menggunakan kekerasan baik fisik maupun psikis;
c) Tidak memiliki properti lain untuk perumahan atau budidaya selain untuk penguasaan.

Di dalam undang-undang ini juga dibentuk lembaga baru bernama Komisi Tanah dan Properti (Komisaun Rai no Propriedade) yang mempunyai wewenang melakukan penilaian terhadap kasus-kasus sengketa lahan akibat proses pengakuan dan pemberian hak-hak milik dan beberapa kewenangan lain yang diberikan oleh undang-undang ini.[167] Komisi Tanah dan Properti ini mempunyai susunan

[166] Pasal 21 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Kepemilikan Properti.

[167] Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang *Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti.*

organisasi, tugas pokok, dan fungsi sebagaimana dalam Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 5 Tahun 2020, tanggal 6 Februari, tentang Organisasi dan Operasionalisasi Komisi Tanah dan Properti.

Perhatian khusus dalam undang-undang ini juga telah diberikan untuk menyesuaikan hukum nasional dengan instrumen hukum internasional yang Timor-Leste menjadi salah satu pihaknya, seperti Deklarasi Universal Hak-hak Asasi Manusia, Kovenan Internasional tentang Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Konvensi tentang Hak Asasi Manusia, dan Konvensi tentang Penghapusan Segala Bentuk Diskriminasi Semua Bentuk Diskriminasi Terhadap Perempuan (CEDAW).

7. Undang-Undang Subsider

a. Regulasi UNTAET

Regulasi disahkan oleh UNTAET untuk memfasilitasi pengelolaan aset dan melarang pelaksanaan transaksi tanah di Timor-Leste oleh warga negara dan perusahaan Indonesia sebagai tindakan sementara sampai saatnya diberlakukannya sistem hak milik yang komprehensif. Pengelolaan aset diuraikan dalam Pasal 7 ayat 1 dari Regulasi UNTAET Nomor 1 Tahun 1999 tentang Kewenangan Pemerintahan Transisi PBB di Timor Lorosa'e, yang menyatakan bahwa UNTAET harus mengelola benda tidak bergerak dan benda bergerak di wilayah Timor-Leste, termasuk uang, rekening bank, dan harta benda lain yang dimiliki, atau terdaftar atas nama Republik Indonesia, atau organ dan lembaganya. Menurut Pasal 7 ayat 2 UNTAET juga harus mengelola semua harta benda, yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat 1 dari Regulasi ini dan milik swasta yang ditinggalkan setelah tanggal 30 Agustus 1999, yaitu tanggal jajak pendapat, sampai saatnya pemilik yang sah dapat ditentukan.

Yang penting juga, Regulasi UNTAET Nomor 27 Tahun 2000 tentang Larangan Sementara terhadap transaksi Tanah di Timor-Leste oleh Warga Negara Indonesia yang tidak menetap di Timor-Leste dan oleh perusahaan Indonesia, melarang penjualan tanah dan pemberian kepentingan hak sewa oleh warga negara dan perusahaan Indonesia.[168]

[168] *Ibid*, hlm. 11.

b. Undang-Undang Indonesia yang Berlaku Sebelum 30 Agustus 1999

Pasal 165 Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste bersama dengan Undang-Undang Timor-Leste Nomor 2 Tahun 2002, yaitu Penafsiran Undang-Undang yang Berlaku dan Bagian 2 dan 3 dari Regulasi UNTAET Nomor 1 Tahun 1999 tentang Kewenangan Pemerintahan Transisi di Timor-Leste memberlakukan undang-undang yang diterapkan di Timor-Leste sebelum mandat UNTAET, sejauh tidak bertentangan dengan standar hak asasi manusia internasional atau undang-undang yang dikeluarkan di kemudian hari. Pada teorinya, ini berarti bahwa undang-undang Indonesia dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa tentang tanah dan bangunan apabila belum ada undang-undang tanah yang komprehensif di Timor-Leste. Indonesia mempunyai sejumlah Peraturan Dasar tentang Tanah, namun ketentuan yang paling relevan diatur dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun1960.

Menurut Pasal 23:

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19

(2) tentang pendaftaran tanah yang meliputi
   - a) pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
   - b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
   - c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Walaupun demikian, dengan mengingat rencana-rencana yang disusun pada saat ini untuk menciptakan sistem hak milik yang komprehensif untuk Timor-Leste dan moratorium atas transaksi hak milik di bawah regulasi-regulasi UNTAET, rupanya Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria tidak mempunyai penerapan praktis dan hanya dapat diterapkan secara teoretis saja.[169]

8. Hukum Adat Timor-Leste

Hukum Adat di Timor-Leste merupakan salah satu sumber hukum di Timor-Leste. Hukum Adat mengacu kepada kebiasaan dan kepercayaan yang diterima oleh suatu komunitas sebagai aturan

[169] *Ibid*, hlm 12.

hukum yang mengikat walaupun tanpa diundangkan dalam hukum tertulis. Pasal 2 ayat 4 Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste menyatakan pemerintah harus mengakui nilai-nilai budaya kecuali jika bertentangan dengan undang-undang. Banyak rakyat Timor-Leste yang mengikuti hukum adat.[170]

9. Rancangan Undang-Undang Tentang Aset[171]

Rancangan Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste tentang Mediasi Sengketa Tanah diselesaikan oleh *Land Law Program* (Program Hukum Pertanahan Timor-Leste) dan Kementerian Kehakiman pada bulan Mei 2004. Rancangan Undang-Undang tersebut sedang dipertimbangkan oleh Menteri Kehakiman dan Perdana Menteri sebelum disampaikan kepada Dewan Menteri.

Rancangan Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste tentang Sistem Hak Milik, Peralihan, Pendaftaran, Hak-Hak Sebelumnya, dan Restitusi Hak Milik disampaikan kepada Menteri Kehakiman dan Perdana Menteri pada akhir 2004.

Rancangan Undang-undang ini mengatur hal-hal sebagai berikut:

a. Penaatan oleh pemilik orang asing – yaitu, sistem restitusi untuk hak milik lama yang dipegang orang asing (warga negara asing);
b. Jenis-jenis hak atas tanah ;
c. Opsi-opsi untuk mendaftarkan tanah; dan
d. Mengatur tentang pembentukan dewan tanah untuk mengelola pemberian hak milik atas tanah atau bangunan. [172]

F. HAK KEPEMLIKAN ASET TANAH DAN PERUMAHAN

Pada masa penjajahan Portugal tidak semua masyarakat biasa mengetahui undang-undang pertanahan yang berlaku hanya orang Timor-Leste tertentu yang mendapatkan pendidikan yang tertinggi, karena pada jaman itu penguasa kolonialis tidak mensosialisasikan undang-undang yang ada kepada masyarakat. Yang diketahui masyarakat adalah hanya melaksanakan perintah. Dalam hal penggunaan tanah oleh pemerintah Portugal biasanya penguasaan

[170] Stanford Law School, *Op. Cit*, hlm. 13.

[171] Judicial System Monitoring Programme, 27 September 2005, *Laporan Hukum Tanah*, hlm 10.

[172] Dewan tersebut akan merupakan badan independen dengan wakil dari pemerintah, gereja, dan organisasi lain untuk menjamin transparansinya. Dewan ini akan mengeluarkan keputusan administratif berdasarkan analisa teknis yang dilakukan oleh DNTPSC.

tanah paling dominan adalah tanah-tanah *Sociedade*, tanah-*fazenda*[173] dan tanah-tanah kosong yang melalui perundingan dengan para tua adat memanfaatkan tanah-tanah yang ada untuk pembangunan gedung sekolah, rumah sakit, kantor kecamatan, kantor desa, kantor-kantor pemerintah. Hal penguasaan tanah terjadi lebih dominan di daerah-daerah sekitar perkotaan dan jarang terjadi di daerah-daerah pedalaman. Di jaman kolonialis Portugis, banyak masyarakat sipil nonTimor-Leste turut memiliki tanah melalui pembukaan perusahaan sehingga ada perekrutan tenaga kerja, penarikan pajak oleh pemerintah selain itu melalui pendekatan secara kekeluargaan yang dilakukan oleh para *liurai*[174] dan para tua adat.[175]

1. Tanah dan Perumahan Pada Masa Pendudukan Indonesia

Pada masa pendudukan Indonesia banyak masyarakat Timor-Leste telah mengetahui sistem kebijakan yang berlaku atas pertanahan karena masyakatnya banyak yang berpendidikan SD, SMP, SMA, dan Perguruan Tinggi. Pada jaman ini ada juga program transmigrasi dan proyek pertanian yang lebih dikenal secara luas adalah HTI (hutan tanaman industri) selain itu adanya pembukaan pabrik-pabrik sehingga banyak tanah adat yang terpaksa kehilangan haknya hanya karena kepentingan golongan-golongan tertentu yang bukan warga kelahiran Timor-Leste. Banyak tanah yang terdaftar pada kantor pertanahan sehingga banyak masyarakat memiliki sertifikat sebagai bukti hak milik atas tanah; dengan sistem ini sangat mudah masyarakat kehilangan tanah pribadinya karena banyak yang menjual tanah kepada orang-orang pemodal. Dalam hal penggunaan tanah oleh pemerintah Indonesia, pada jaman ini ada praktek-praktek paksaan yang biasa dilakukan oleh polisi dan militer Indonesia.[176]

Penguasaan tanah paling dominan adalah tanah-tanah yang pernah dikuasai oleh pemerintah Portugis (*Sociedade*, tanah-*fazenda* dan tanah-tanah kosong) yang melalui perundingan dengan para tua adat, *chefe suco*[177] pemanfaatannya tanah-tanah kosong bertujuan untuk pembangunan gedung sekolah, rumah sakit, kantor

---

[173] Tanah adat yang dimiliki secara kebersamaan (hak milik masyarakat hukum adat).

[174] Kepala Suku.

[175] Tilman, Mateus dan Pereira, Daniel, 2004, (Kdadalak Sulimutuk Institute (KSI) Conflict Transformation and Action Research Land and Housing Section), *Tanah dan Perumahan di Timor Lorosae Antara Harapan dan Kenyataan*, Sebuah Hasil Penelitian di Dili, Manatuto, Baucau, Viqueque, Lospalos, Manufahi, Ainaro. Liquica, Ermera, dan Bobonaro, hlm. 6.

[176] *Ibid*, hlm. 7.

[177] Kepala Desa.

kecamatan, kantor desa, kantor-kantor pemerintah. Hal penguasaan tanah terjadi lebih dominan di daerah-daerah sekitar perkotaan dan jarang terjadi di daerah-daerah pedalaman. Di jaman pendudukan Indonesia banyak masyarakat sipil non-Timor-Leste turut memiliki tanah melalui jual beli dan pada bagian ini biasanya para pengusaha membuka perusahaan dengan adanya ganti rugi kepada pemiliknya. Di jaman itu juga peranan *liurai* atas tanah tidak nampak hanya kaum militer yang berkuasa. Kepemilikan pribadi sering ditandai dengan praktek-praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme. Dan biasanya para *chefe suco* di jaman Indonesia memiliki tanah karena tugas dan fungsinya justru tanah lah menjadi imbalannya.[178]

2. Dampak Ekonomi Politik Pembumihangusan Timor Lorosa'e 1999[179]

Membahas dampak ekonomi dari gelombang kekerasan yang dilancarkan oleh TNI dan milisi menyusul referendum 1999 menghadapi risiko mengecilkan skala teror pada masa itu dan kejamnya pelanggaran hak asasi manusia terhadap rakyat Timor-Leste. Namun bagaimana pun juga, pembumihangusan yang menyertai penarikan mundur tentara Indonesia memiliki dampak ekonomi yang parah dan berjangka panjang.

Misi penilaian bersama untuk Timor-Leste tahun 1999 yang diprakarsai oleh Bank Dunia memperkirakan bahwa kehancuran pascareferendum:

a. Menghancurkan hampir semua perlengkapan modern dan infrastruktur fisik;
b. Secara efektif menghilangkan semua struktur administrasi akibat larinya pegawai dan kehancuran lebih dari 70% gedung dan semua arsip pemerintah;
c. Menyingkirkan 75% penduduk dari tempat tinggal mereka;
d. Mengakibatkan inflasi yang hebat, antara lain naiknya harga minyak goreng tujuh kali lipat, garam lima kali lipat, susu kaleng enam kali lipat, dan sabun cuci sepuluh kali lipat;

---

178 *Ibid*, hlm. 8.

179 Penulis tidak mendapatkan data mengenai akibat pembakaran yang terjadi antara bulan April-Juli 2006 terkait dengan kerusuhan di Timor-Leste pasca pemecatan 591 tentara nasional oleh pemerintah yang mengakibatkan timbulnya kerusuhan, kekacauan, dan pembakaran di Timor-Leste, khususnya di ibukota Dili. Penulis juga tidak mengetahui apakah pembakaran tersebut menyebabkan aset-aset Republik Indonesia (badan hukum keperdataan maupun warga negara) turut mengalami kerusakan atau tidak.

e. Mengakibatkan 80-90% rumah di kota-kota utama dan banyak pedesaan tidak bisa dihuni;
f. Menyebabkan pengangguran besar-besaran di perkotaan;
g. Mengakibatkan penurunan PDB Riil sebesar 40-50% di tahun 1999;
h. Selain itu hasil pertanian berkurang sebesar 30-40% karena:
i. Kurangnya tenaga kerja pertanian karena pemindahan;
j. Kehilangan alat pengolah lahan akibat pembunuhan ternak dan perusakan serta penjarahan alat pertanian;
k. Tidak tersedianya bibit akibat dikonsumsi sebagai makanan karena tidak ada pilihan.

Kekerasan juga mengakibatkan kerusakan total sistem kesehatan. Rumah sakit-rumah sakit dan klinik-klinik hancur, semua obat-obataan dan peralatan hilang, dan hampir semua tenaga kesehatan senior, termasuk 130 dari 160 dokter, meninggalkan wilayah ini. Keadaan yang sama terjadi pada sistim pendidikan: 95% sekolah dan lembaga pendidikan lain dihancurkan; gedung, perabot, dan peralatan hilang, serta 70-80% dari pegawai administrasi dan tenaga pengajar sekolah menengah lari.[180]

3. Tanah dan Perumahan Pada Masa Transisi PBB (UNTAET)

Pada periode transisi yang dipimpin oleh PBB melalui misi UNTAET, terjadi banyak kasus tanah dan perumahan. Klaim mengklaim terjadi dimana-mana bahkan ada warga masyarakat saling membunuh. Untuk mengatasi masalah-masalah yang terjadi UNTAET melalui *land & property unit* hanya berfungsi sebagai mediator dan pengadilan yang memproses perkara masalah tanah dan perumahan tidak dapat mengambil keputusan karena aturan yang ada hanya bersifat sementara. Di jaman ini banyak warga masyarakat yang menempati rumah-rumah milik penduduk Indonesia dan milik pemerintah khususnya yang berada di ibu kota kecamatan, kabupaten, dan kota Dili. Ketika LLP berdiskusi dengan masyarakat yang menempati rumah-rumah tersebut banyak yang mengatakan bahwa:

> "kami menempati rumah ini karena rumah kami dibakar oleh TNI, Polisi Indonesia dan milisi. Lain lagi mengatakan bahwa kami berhak menempati rumah-rumah orang Indonesia karena kami sebagai rakyat berjuang untuk kemerdekaan Timor-Leste dan telah mengusir Indonesia

[180] *Commição de Acolhimento Verdade e Reconsiliação em Timor-Leste* (CAVR), 2006, *Chega!* (*cukup!*), Bab. 7. 9: Hak Ekonomi dan Sosial, hlm. 27-28.

keluar dari negeri ini. Negeri ini adalah milik kami. Pemerintah harus menjamin bahwa kami rakyat RDTL yang berhak menghuni rumah-rumah ini. Kami menempati rumah-rumah ini tidak melanggar undang-undang karena setelah pengumuman jajak pendapat pada bulan September 1999, hampir semua kota di Timor-Timur menjadi lautan api. Jadi setelah pasukan interfet tiba di Timor-Leste, kami masyarakat kembali ke rumah kami dan hanya menemukan sisa-sisa kebakaran, yang belum terbakar habis kami menggunakannya karena semua yang berlaku di jaman Indonesia turut punah termasuk aturan-aturan yang berlaku. Dan mengapa ada yang mengatakan kami melanggar undang-undang. Undang-undang apa yang kami langgar, apakah ada undang-undang yang berlaku di saat pembumihangusan dilakukan dan semua orang mencari penyelamatan" [181]

Demikian komentar-komentar yang muncul dari masyarakat yang saat ini menghuni rumah-rumah penduduk Indonesia.

Jadi, sebenarnya masyarakat Timor-Leste yang saat ini sedang menghuni perumahan penduduk Indonesia tidak ingin dicap sebagai penduduk yang secara ilegal menempati perumahan dan tidak mau dianggap sebagai pelanggar undang-undang.[182]

G. KONSEP HUKUM DAN PROSES PEMULIHAN ASET

1. Proses Perundingan

Terpisahnya Timor Timur dari Indonesia menyisakan sejumlah masalah yang tersisa (*residual issues*) yaitu aset, perbatasan, mantan PNS-TNI atau Polri, mahasiswa Timor-Leste, pengungsi, anak-anak terpisah dari orangtua (*separated children*), dan sebagainya. Aset Pemerintah RI dan WNI yang tertinggal di Timor-Leste sesudah jajak pendapat 1999 dikategorikan menjadi empat kelompok yaitu aset negara atau Pemerintah RI, aset perusahaan negara (BUMN), aset perusahaan swasta, dan aset pribadi. Pada pertemuan Pemerintah RI-UNTAET di Yogyakarta 24-25 Mei 2000, aset-aset tersebut dikategorikan sebagai berikut:

1. *Government property* (*financed by the state budget*);
2. *Corporate property* (*state owned, privately owned as well as state and privately owned*);

[181] Tilman, Mateus dan Pereira, Daniel, 2004, *loc.cit.*

[182] Masyarakat Timor-Leste juga berharap agar undang-undang dibuat jangan sampai menggusur mereka dari rumah-rumah yang dihuninya sekarang karena dalam perjuangan untuk kemerdekaan mereka juga kehilangan segala-galanya, ada yang anggota keluarganya dibunuh, ada yang cacat, ada yang rumah dan harta kekayaan dibakar dan dirampas. Pertanyaan mereka siapa yang harus memperhatikan mereka kalau bukan pemerintah, dalam *Ibid*.

3. *Public property finance fully or partially by third party loan; and*
4. *Individual's assets.*[183]

Pada saat kunjungan Presiden Republik Indonesia, Ibu Megawati Soekarnoputri ke Timor-Leste tanggal 21 Juli 2002, ditandatangani lah *Full Establishment Statement Between The Republic of Indonesia and The Democratic Republic of Timor-Leste* untuk membentuk *Joint Ministerial Commission* (JMC)[184] atau komisi bersama yang akan membahas hal-hal atau masalah tersisa pasca- kemerdekaan Timor-Leste yang ada sangkut pautnya dengan Indonesia. JMC melibatkan semua kementerian yang berkaitan dengan kerjasama dua Negara, JMC kemudian mendirikan lima tim kerja (*working group*) yaitu:

1. Aset (*legal matters*);
2. Pendidikan dan Kebudayaan;
3. Perbatasan;
4. Perdagangan dan Industri; dan
5. Transportasi dan Telekomunikasi.[185]

Pada pertemuan pertama *Joint Ministerial Commission* (JMC) di Jakarta tanggal 7-8 Oktober 2002 berhasil disepakati dalam *Joint Ministerial Statement* bahwa kedua negara sepakat untuk mencari solusi komprehensif dalam menyelesaikan masalah aset (pribadi, perusahaan swasta, dan pemerintah). Aset BUMN RI secara prinsip disepakati untuk dapat dikonversi ke dalam *equities* atau saham perusahaan bersama *(joint venture*). Dalam Pasal 14 *Joint Ministerial Statement* Pertemuan kedua JMC di Dili, Timor-Leste tanggal 4-6 September 2003 kedua pihak sepakat untuk membentuk *"an institutional framework to further deliberate the matters aimed at finding acceptable and comprehensive solution"*.

Pemerintah Republik Indonesia telah beberapa kali mendesak Pemerintah Timor-Leste pada berbagai pertemuan untuk segera membentuk *Sub-Technical Committee on Assets*, namun belum dapat mendapat tanggapan Pemerintah Timor-Leste. Dalam pertemuan antara Menteri Luar Negeri RI dan Menteri Luar Negeri dan Kerjasama Internasional Timor-Leste tanggal 8 Desember 2003, Menlu Timor-

---

[183] Direktorat Asia Timur dan Pasifik, Departemen Luar Negeri RI, 8 Februari 2006, *Masalah Aset Indonesia di Timor-Leste*, hlm. 1.

[184] *JMC* tersebut bukanlah perjanjian penyerahan kedaulatan (*devolution agreement)* melainkan merupakan cara penyelesaian perselisihan antara *successor state* dan *predecessor state*, berupa konsultasi, perundingan, dan persetujuan bersama (*common consent*).

[185] Wawancara dengan *Counsellor*, Kedutaan Besar Republik Demokratik Timor-Leste di Jakarta tanggal 20 Februari 2006.

Leste menjanjikan segera mengadakan rapat interdepartemen (interdep) untuk membentuk *Sub-Technical Committee on Assets* yang diharapkan dapat membahas masalah aset secara lebih detail. Dalam hal ini Menlu Timor-Leste, José Ramos-Horta[186] menyampaikan harapannya agar kiranya negara-negara yang pernah mengalami masalah aset ini, termasuk Indonesia, dapat memberikan bantuan ahli dan tenaga berpengalaman.

Sejak Pemerintah Timor-Leste mengeluarkan ketentuan mengenai batas waktu klaim aset WNI ditutup tanggal 10 Maret 2004, terdapat sekitar 11.000 klaim aset Indonesia baik dari pemerintah, Badan Hukum Keperdataan, maupun perorangan, Republik Indonesia yang telah didaftarkan kepada Pemerintah Timor-Leste. Konstitusi Timor-Leste secara prinsip melarang kepemilikan atas tanah oleh warga negara asing (WNA). Sementara Undang-Undang Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-benda Tidak Bergerak, memuat ketentuan benda-benda tidak bergerak milik Pemerintah RI dinyatakan menjadi milik negara atau Pemerintah Timor-Leste, sedangkan milik perorangan akan dikaji dan diputuskan lebih lanjut berdasarkan bukti-bukti kepemilikannya.

Dalam pertemuan ketiga *Joint Ministerial Commission* (JMC) Republik Indonesia-Republik Demokratik Timor Leste di Denpasar, Bali, 7-8 Juli 2005, masalah pembentukan *Technical Sub-Committee* (TSC) *on Asset* kembali dibicarakan. Pihak delegasi Timor-Leste meminta waktu tiga bulan untuk membicarakan masalah ini kembali dengan Pemerintah Timor-Leste.

Secara interdep sudah beberapa kali diadakan pertemuan penyelesaian masalah aset yang dikoordinasikan oleh Departemen Luar Negeri, Departemen Dalam Negeri maupun Departemen Tenaga Kerja dan Transmigrasi. Salah satu kesepakatan adalah pembagian tugas menangani pengumpulan data, yaitu Kementerian BUMN untuk BUMN, Depdagri untuk aset pribadi, Kementerian Koordinator Perekonomian untuk aset pemerintah dan swasta. Sebagai Koordinator adalah Departemen Luar Negeri, terutama dalam negosiasi dengan pihak Timor-Leste. Departemen Luar Negeri[187] juga

---

[186] Pada tanggal 25 Juni 2006, José Ramos-Horta mengundurkan diri dari jabatan menteri luar negeri dan menteri pertahanan yang disusul dengan mundurnya perdana menteri Timor-Leste, Mari Alkatiri, tanggal 26 Juni 2006 terkait kerusuhan berdarah antara bulan April-Juli 2006. Kursi perdana menteri Timor-Leste akhirnya ditempati oleh José Ramos-Horta sampai dengan Mei 2007.

[187] Penamaan semua departemen di Indonesia sekarang berubah menjadi kementerian.

pernah mengikutsertakan wakil pengungsi dalam Rapat Interdep dan LSM serta ahli-ahli hukum dalam seminar pembahasan mengenai penyelesaian masalah aset.[188]

2. Posisi Pemerintah Republik Indonesia

1) Meski Indonesia telah meminta perpanjangan waktu klaim aset namun hal tersebut tidak disetujui Timor-Leste.
2) Kiranya Pemerintah RI dan Pemerintah Timor-Leste agar segera mulai menjadwalkan realisasi pembicaraan bilateral untuk membahas masalah aset, baik milik negara, perorangan, dan perusahaan (swasta maupun negara) melalui kerangka *TSC on Asset* yang telah disepakati bersama. Pembahasan ini sangat diperlukan mengingat pekanya masalah aset yang dapat menimbulkan gejolak sosial. Percepatan penyelesaian masalah ini akan semakin meningkatkan hubungan bilateral kedua negara di masa datang, khususnya dalam kerangka "*forward-looking relationship*" dan"*good neighborhood policy*". [189]

---

[188] Pada tanggal 14 Agustus 2003 Departemen Luar Negeri RI mengadakan Lokakarya di Denpasar, Bali dengan tema "*Penyelesaian Aset WNI Eks Timor-Leste*". Lokakarya dibuka oleh Direktur Jenderal Asia Pasifik dan Afrika Departemen Luar Negeri RI yang dihadiri oleh Departemen Kehakiman dan HAM RI, Kodam Udayana, PT. Pos dan Giro, Bank BNI 1946, Pertamina, dan Departemen Dalam Negeri serta Perwakilan Pemerintah Timor-Leste.

Hasil rekomendasi dari Lokakarya dimaksud sebagai berikut:

1. Pemerintah RI perlu menggugat keabsahan pasal-pasal tertentu dari Undang-Undang Timor-Leste No. 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak yang dinilai merugikan kepentingan Indonesia, seperti dengan cara mengajukan nota diplomatik berdasarkan argumentasi politik atau jalur hukum internasional;
2. Pemerintah RI perlu membentuk lembaga yang berupa forum kerjasama bilateral yang menangani penyelesaian sisa persoalan di Timor-Leste, khususnya yang menangani masalah aset;
3. Mempercepat penyelesaian masalah aset WNI eks Timor Timur yang tertinggal di Negara Timor-Leste, sehingga hubungan kedua negara baik politik maupun keamanan menjadi lebih baik;
4. Pemerintah RI perlu membentuk tim terpadu penanganan aset (Pemerintah, BUMN, swasta, dan pribadi) melalui Keputusan Presiden dengan unsur keanggotaan melibatkan unsur antar departemen dan wakil dari pengungsi serta pihak-pihak lain yang terkait guna efektivitas tim tersebut;
5. Perlu dilakukan sosialisasi lebih intensif, tentang isi Undang-Undang Timor-Leste No. 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak, karena masih banyak WNI eks Timor Timur yang memiliki aset belum mengetahui dan memahami prosedur pendaftaran aset ke Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste; dan
6. Pemerintah Timor-Leste menerima usulan Pemerintah RI agar data aset milik perorangan WNI eks Timor Timur dapat disampaikan melalui Kedutaan Besar Timor-Leste di Jakarta.

[189] Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia, *7-8 Juli 2005, Kertas Posisi Delegasi RI dalam Joint Ministerial Commission RI-RDTL III, Working Group on Legal Matters,* hlm. 7.

3. Posisi Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste

1) Konstitusi Timor-Leste secara prinsip melarang kepemilikan atas tanah oleh warga negara asing (WNA). Sementara Undang-Undang Timor-Leste No. 1 tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak, memuat ketentuan semua akta yang dikeluarkan pada jaman Indonesia dinyatakan tidak berlaku dan benda-benda tidak bergerak milik Pemerintah RI dinyatakan menjadi milik negara atau pemerintah Timor-Leste, sedangkan milik perorangan akan dikaji dan diputuskan lebih lanjut berdasarkan bukti-bukti kepemilikannya. Ketentuan perundangan Timor-Leste tersebut memang membatasi klaim-klaim aset Indonesia tidak hanya dari sisi hukum tetapi juga dari sisi ekonomi Timor-Leste yang mempunyai kemampuan sangat terbatas untuk memberi kompensasi misalnya terhadap perorangan sekalipun.
2) Pemerintah Timor-Leste telah menyampaikan kesanggupannya untuk menyelesaikan masalah klaim aset Indonesia tersebut dalam konteks *Joint Ministerial Commission* dengan merundingkannya melalui pembentukan *Technical Sub-Committee* (*TSC*) *on Asset*.
3) Pemerintah Timor-Leste nampak hanya tertarik untuk mendorong upaya-upaya semacam tukar kompensasi khususnya kepada perusahaan-perusahaan di Indonesia untuk bersedia menanamkan modalnya kembali di Timor-Leste dengan memberikan kemudahan status penggunaan aset yang (pernah) dimilikinya atau dengan aset properti lain yang disediakan Pemerintah Timor-Leste.
4) *Directorate of Land and Property* (Direktorat Nasional Pertanahan dan Properti dan Pelayanan Kadastral) Timor-Leste telah mengajukan draft undang-undang untuk menentukan status aset milik warga negara asing di Timor-Leste kepada *Parlamento Nacional* (Parlemen Nasional) Timor-Leste.
5) Dalam draft undang-undang tersebut, aset milik Pemerintah dan BUMN Indonesia akan diambil alih oleh Pemerintah Timor-Leste sedangkan aset milik swasta dan perorangan akan ditentukan statusnya. Jika statusnya ditentukan milik warga negara Indonesia (WNI) maka yang bersangkutan diberikan waktu untuk mengalihkannya dengan cara menjual ataupun memberikan pada kerabatnya di Timor-Leste. Jika dalam waktu yang ditentukan belum juga dialihkan, maka akan diambilalih oleh Pemerintah Timor-Leste.

6) Draft yang diajukan belum bersifat final sehingga masih ada kemungkinan perubahan-perubahan setelah dibahas dalam sidang Parlemen Nasional Timor-Leste. [190]

4. Hasil-hasil Perundingan

a. Dalam rangka jalinan hubungan antara RI-Timor Leste, pada tanggal 7-8 Juli 2005 telah diadakan *Joint Ministerial Commission* RI-RDTL III sebagai lanjutan dari JMC II yang diadakan di Timor-Leste pada bulan September 2003.

b. *Joint Ministerial Commission* III Republik Indonesia-Timor Leste diikuti oleh 80 peserta yang terdiri dari 50 peserta Anggota Delegasi RI dan 30 peserta dari Pemerintah Timor-Leste. Pemerintah Indonesia dipimpin oleh Dr. Nur Hassan Wirajuda (Menteri Luar Negeri RI) dan Pemerintah Timor Leste dipimpin oleh Dr. José Ramos-Horta (Menteri Luar Negeri dan Kerjasama Internasional Timor-Leste).

c. Pertemuan diawali dengan *Senior Officials Meeting* (SOM) pada tanggal 7 Juli 2005 dan ditutup dengan *Ministerial Meeting* pada tanggal 8 Juli 2005;

d. Masalah yang dibahas pada pertemuan *Joint Ministerial Commission* III ini antara lain menyangkut masalah perbatasan, perdagangan, dan keuangan, sosial budaya, pendidikan dan kebudayaan, transportasi dan telekomunikasi serta masalah-masalah legal.

e. Keterlibatan Departemen Dalam Negeri pada pertemuan *Joint Ministerial Commission* III adalah masalah perbatasan yang ditangani oleh Direktorat Jenderal Pemerintah Umum dan masalah aset milik perorangan WNI Eks Timor Timur yang ditangani oleh Kepala Biro Umum Sekretariat Jenderal Departemen Dalam Negeri.[191]

f. Berkaitan dengan materi perundingan yang berhubungan dengan masalah aset milik perorangan WNI Eks Timor Timur, telah dicapai kesepakatan antara Pemerintah RI dengan Pemerintah Timor-Leste sebagai berikut:

    1) Negara Timor-Leste mengakui hak Warga Negara Indonesia (WNI) Eks Timor Timur yang tertinggal di Negara Timor Leste dan memberi kesempatan kepada WNI Eks Timor

---

[190] *Ibid*.

[191] Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Republik Indonesia Nomor 028.05.270 Tahun 2001 tentang Pembentukan Tim Inventarisasi Aset Perorangan Warga Negara Indonesia di Timor Timur.

Timur untuk mengalihkan atau menjual asetnya kepada pihak ketiga;

2) Pemerintah Timor-Leste setuju bersama-sama dengan Pemerintah RI membentuk sub-komite khusus untuk masalah aset yang keanggotaannya akan diusulkan dalam waktu 3 (tiga) bulan.[192]

g. Pertemuan *Joint Ministerial Commission* IV antara Pemerintah Republik Indonesia dengan Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste disepakati diselenggarakan di Dili, Timor-Leste pada tahun 2006; dan

h. Selain dari perundingan antara RI-Timor Leste, Departemen Dalam Negeri melalui Direktorat Jenderal Pemerintahan Umum juga memprakarsai pertemuan-pertemuan lain yang membahas tuntutan-tuntutan WNI Eks Timtim seperti kenaikan pangkat istimewa, bantuan sosial, beasiswa, kamra (keamanan rakyat) atau wanra, kepala desa, dan lain-lain. [193]

5. Hambatan Pelaksanaan Perundingan [194]

a. Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste pada prinsipnya menganggap tuntutan Republik Indonesia atas aset mereka itu terlalu materialistis. Timor-Leste beranggapan juga selama pendudukan Indonesia, mereka telah kehilangan aset yang lebih berharga berupa nyawa manusia sejumlah 102.800 jiwa[195] termasuk para pahlawan Timor-Leste. Kalau Pemerintah RI 'tetap ngotot' membahas ganti rugi aset maka Pemerintah Timor-Leste juga akan mewacanakan perihal pertanggungjawaban Republik Indonesia terhadap korban jiwa manusia Timor-Leste yang begitu banyak selama masa pendudukan.

---

[192] Pada tanggal 8 Maret 2006, diadakan rapat evaluasi hasil kerja tim *TSC* (*Technical sub-committee in Asset*) Republik Indonesia di Departemen Dalam Negeri RI yang antara lain menghasilkan beberapa keputusan penting antara lain: menagih janji Timor-Leste untuk membentuk Tim TSC dari negara tersebut serta mengenai aset BUMN Indonesia yang ada di Timor-Leste, Tim TSC RI meminta kompensasi langsung atau *sharing* usaha dengan menggunakan aset Indonesia yang dikelola Pemerintah Timor-Leste, dalam Jawa Pos, Rabu, 8 Maret 2006, *Desak Timor-Leste Bentuk Subkomite Aset*, hlm. 16 dan Kompas, Rabu, 8 Maret 2006, *Pengalihan Aset, Harus Segera Terbentuk Tim Indonesia-Timor Leste*, hlm. 5.

[193] Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia, Agustus 2005, *Pointers Sekretaris Jenderal Tentang Penanganan Aset Milik Perorangan WNI Eks Timor Timur Yang Tertinggal Di Negara Timor-Leste Pada Acara Sosialisasi Hasil Perundingan RI-Timor Leste, Di Denpasar, Bali, 7-8 Juli 2005*, hlm. 4.

[194] Wawancara dengan *Counsellor*, Kedutaan Besar Republik Demokratik Timor-Leste di Jakarta tanggal 20 Februari 2006.

[195] Laporan *Commição de Acolhimento Verdade e Reconsiliação em Timor-Leste* (CAVR) atau Komisi Penerimaan Kebenaran dan Rekonsiliasi Timor-Leste. (Jumlah tersebut adalah korban jiwa rakyat Timor-Leste selama masa pendudukan Indonesia dari tahun 1975 sampai dengan 1999).

b. Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste lebih tertarik dan mengetengahkan perlu adanya hubungan bertetangga yang baik terlebih dahulu antarkedua negara (RI dan Timor-Leste). Hal tersebut diperlihatkan pada hal-hal yang mendapat porsi mayoritas dalam setiap proses perundingan *Joint Ministerial Commission*, Pemerintah Timor-Leste cenderung ingin menjalin hubungan bilateral yang lebih intens dalam bidang ekonomi, perdagangan, transportasi, komunikasi, serta perbatasan sehingga pembahasan masalah seperti pengurusan aset mendapat porsi terakhir dalam setiap perundingan.
c. Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste masih sibuk membahas dan mempersiapkan rancangan peraturan perundang-undangan yang menyangkut pengurusan aset di dalam negeri sehingga masalah pengurusan aset RI di Timor-Leste baru dapat dilaksanakan secara lebih teratur dan berkesinambungan apabila telah terdapat dasar hukum yang jelas, kuat, dan tegas mengenai pengaturan aset RI di Timor-Leste.[196]

6. Rencana Kerja Komisi Kebenaran dan Rekonsiliasi

Komisi Kebenaran dan Perdamaian Indonesia dan Timor-Leste (KKP) yang dibentuk berdasarkan kesepakatan antara Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Republik Demokratik Timor–Leste pada tanggal 14 Desember 2004 untuk menuntaskan penyelesaian peristiwa pada periode menjelang, semasa, dan segera sesudah jajak pendapat di bekas Provinsi Timor-Timur tahun 1999. KKP dimandatkan untuk mencari kebenaran konklusif berkenaan dengan peristiwa menjelang, semasa, dan segera sesudah jajak pendapat di bekas Provinsi Timor-Timur tahun 1999, dengan tujuan memajukan rekonsiliasi dan persahabatan serta menjamin agar peristiwa serupa tidak terjadi lagi di masa akan datang, kemudian KKP setelah melaksanakan tugasnya dan menyerahkan Laporan Akhir kepada Kepala Negara/ Pemerintahan Republik Indonesia dan Kepala Negara/Pemerintahan Republik Demokratik Timor-Leste pada tanggal 15 Juli 2008 dan dalam Pernyataan Bersama, Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Republik Demokratik Timor–Leste telah menerima keseluruhan isi dan rekomendasi yang terkandung dalam Laporan Akhir KKP dan bertekad untuk melaksanakan rekomendasi melalui sebuah rencana aksi.

[196] Wawancara terhadap pejabat Direktorat Asia Timur dan Pasifik, Departemen Luar Negeri Republik Indonesia di Jakarta, pada tanggal 6 Februari 2006.

Rencana aksi tersebut diwujudkan dalam peraturan perundang-undangan Indonesia, berupa Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2011 tentang Rencana Aksi Implementasi Rekomendasi Komisi Kebenaran dan Persahabatan Republik Indonesia dan Republik Demokratik Timor-Leste. Pada Bagian IV Lampiran Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2011 perihal Persoalan Ekonomi dan Aset, KKP memberikan rekomendasi agar:

1. Kedua pemerintah mempercepat penyelesaian persoalan ekonomi dan aset yang kompleks sebagai akibat konflik tahun 1999, hal ini mencakup klarifikasi mengenai status aset-aset publik dan pribadi;
2. Agar kedua pemerintah mempertimbangkan perspektif kemanusiaan dalam menyelesaikan persoalan aset; dan
3. Agar kedua pemerintah masing-masing mengambil tanggung jawab untuk menyelesaikan persoalan klaim-klaim aset yang diajukan warga negaranya sebagai prioritas dengan tetap mengingat peran komisi bilateral.

Di Lampiran IV tersebut KKP juga merencanakan rencana aksi bilateral di bidang penanganan aset, yaitu:

1. Memajukan kerja sama, ekonomi, investasi, perdagangan, dan pariwisata melalui antara lain: iii. Mengupayakan penyelesaian permasalahan aset melalui *Technical Sub Committee on Assets* di bawah *Committee on Legal Issues* sebagaimana diamanatkan pada pertemuan *Joint Ministerial Commission* ke-5 RI dan Timor-Leste, 3 Maret 2011; dan
2. Melanjutkan koordinasi teknis untuk menuntaskan proses penanganan aset termasuk aset perorangan WNI bekas warga provinsi TimorTimur (yang masih tertinggal di Timor-Leste pascajajak pendapat 1999).

Dari Pemerintah Republik Indonesia, pelaksana rekomendasi mengenai aset ini adalah instansi Kementerian Dalam Negeri, c.q. Biro Umum selaku Ketua Tim Inventarisasi Aset Milik Perorangan WNI bekas Timtim, Pemda Bali, dan Kementerian Luar Negeri (c.q. Dit. Astimpas (Direktorat Asia Timur dan Pasifik).

Terhadap rekomendasi ini Pemerintah Timor-Leste memiliki pandangan perlunya mengaktifkan kelompok kerja (pokja) yang relevan mengenai masalah hukum di bawah mekanisme JMC bilateral yang berkaitan dengan isu aset dan perlunya pertukaran informasi atau data.

H. PROSES PEMULIHAN ASET DI BERBAGAI NEGARA

Larangan kepemilikan tanah bagi orang asing bukan hanya berlaku di Timor-Leste saja. Negara-negara lain juga pernah menghadapi masalah serupa serta sejajar dengan pengalaman di Timor-Leste sehingga menerapkan kebijakan serupa. Namun, perangkat hukum yang mengatur pelaksanaan kebijakan yang serupa berbeda-beda di antara negara-negara tersebut. Berikut adalah hasil relevan dari studi perbandingan yang dilakukan.[197]

1. Mozambique

Sebagaimana halnya Timor-Leste, Mozambique menjadi jajahan Portugal selama hampir 500 tahun hingga meraih kemerdekaannya pada tahun 1975. Pada tahun itu negara ini memilih untuk menasionalisasikan harta benda tidak bergerak dan membatasi secara penuh kepemilikan hak atas tanah. *Bagian 46 Konstitusi Mozambique tahun 1975, Dekrit Undang-Undang No. 5 Tahun 1976, dan Bagian 3 Undang-Undang Pertanahan 1997* melarang kepemilikan pribadi atas tanah.

Kebijakan nasionalisasi ini dengan jelas bermaksud membebaskan sumber daya alam dari kepentingan asing dan bermaksud untuk melucuti pihak yang memiliki tanah luas dan menguasai sumber daya tanah dengan jumlah yang berlebihan. Reformasi pertanahan ini dimaksudkan untuk mempermudah akses perolehan tanah bagi warga negara yang lemah.

Harta benda yang tidak bergerak yang dimiliki orang atau perusahaan asing yang tidak berdomisili di dalam negeri dikembalikan ke Negara, sehingga tidak ada ketentuan yang mengatur kompensasi apapun untuk pengambilanalih harta benda tidak bergerak yang dimiliki oleh orang non-nasional yang berdomisili di luar Mozambique.

Sebagai akibat dari strategi nasionalisasi tersebut, terjadi pelarian modal asing maupun dalam negeri dari negara tersebut. Hal ini turut menyebabkan krisis sosial, ekonomi, dan politik di Mozambique.[198]

Karena semua tanah dinasionalisasikan pada saat kemerdekaan di tahun 1975, maka sebenarnya tidak ada lagi hak milik atas orang

---

[197] Hutchins, Peter W., May 2004, *Comparative Study. Addressing the pre-existing rights for foreigners with land holdings under current regimes that limit property to ownership to citizens,* (*menanggulangi hak orang asing atas pemilikan tanah yang ada sebelumnya berdasarkan system yang berlaku sekarang yang membatasi milik properti hanya bagi warga negara nasional*),

[198] Myers, G. *Land Tenure Development in Mozambique, Implication for Economic Development* di milis: http://www.gtz.de/orboden/myers

asing. Namun, sebelumnya hingga sekarang hak lain tertentu seperti hak pakai, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tetap diberikan kepada orang asing. Ada kerangka waktu yang spesifik untuk pengalihan hak-hak tersebut dari kepentingan asing kembali kepada negara atau kepentingan nasional lainnya.[199]

Penting diperhatikan bahwa Mozambique mengijinkan warga negara asing yang berdomisili di negara tersebut selama lima tahun atau lebih dan perusahaan yang berbadan hukum di luar negeri untuk memohon hak pakai atas tanah, asalkan pihak asing tersebut mengajukan rencana kerja atau rencana usaha yang telah disetujui. Hak-hak pakai seperti ini dapat dialihkan dari pihak asing tersebut kepada pihak lain atas persetujuan negara.[200]

2. Philipina

Konstitusi Philipina tahun 1935 maupun Konstitusi tahun 1987 melarang kepemilikan bagi warga negara asing. Sudah hampir 70 tahun berlalu tanpa adanya ketentuan yang mengatur tentang hak-hak orang non-nasional. Inilah contoh nasionalisasi harta tidak bergerak tanpa kompensasi. Meskipun demikian, menarik untuk menarik untuk memperhatikan cara Philipina menyelesaikan kasus tanah yang diperoleh oleh orang asing selama penguasaan Amerika Serikat sebelum 1935.

Undang-Undang Tydings-McDuffie disahkan untuk menanggulangi masalah ini. Singkatnya, meskipun norma Konstitusi 1935 melarang kepemilikan tanah bagi warga negara asing yang mulai berlaku pada saat Amerika Serikat tidak berdaulat lagi atas Philipina tetapi Undang-Undang Tydings-McDuffie menetapkan bahwa semua warga negara maupun perusahaan Amerika Serikat tetap menikmati semua hak sipil yang dinikmati oleh warga Philipina.[201]

Pada tanggal 18 September 1946, ketentuan Undang-Undang Tydings-McDuffie tersebut diperpanjang hingga tanggal 13 Juli 1974 melalui ketetapan kongres yang dikenal sebagai *Parity Rights Amandment* (Amandemen Persamaan Hak). Walaupun demikian,

---

[199] Unruh, John D., May 2004, *Foreign Owner Compliance with Laws Reserving the Rights to Ownership of Land to Nationals/States;* dan *Land Title Resolutions, Experiences,* and *Strategies, and Options*.

[200] Glenn, Kim G., Johnson, Bradford P., October 2005, *Land Administration in East Timor, Functions and Responsibilities: Lessons Learned from Albania, Mozambique, Rwanda, and Thailand*, hlm. 3.

[201] *Philipine real estate acquisition and disposition law,* di milis: http://megamanila.topcities.com/philipinelaws.htm

dalam kasus perdata, Pengadilan Tinggi Philipina memutus bahwa undang-undang ini hanya berlaku hak guna usaha serta hak pakai atas tanah negara serta operasi penyedia jasa dan sarana umum (seperti pemasok listrik, air bersih, dan lain-lain). Hak milik tidak disebutkan dalam putusan tersebut sehingga dilarang secara konstitusional.

Pengecualian bagi warga negara asing untuk memperoleh tanah hanya dalam kasus sebagai berikut:

a) Warga negara asing yang semula menjadi warga negara kelahiran Philipina yang berhak memiliki tanah pemukiman dan tanah pertanian dengan jumlah yang terbatas;
b) Bila ada warisan; dan
c) Orang asing dapat memiliki hingga 40% dari saham modal perusahaan *joint venture*.

Sekarang, kepemilikan tanah hanya diperbolehkan bagi warga negara Philipina dan badan hukum yang modalnya paling sedikit 60% dimiliki warga negara Philipina.

3. Kamboja

Secara tradisional di Kamboja, penggunaan tanah menjadi hak orang yang mengelola tanah tersebut. Setelah tahun 1975 semua tanah diumumkan menjadi milik bersama. Pada tahun 1989, hak milik pribadi atas tanah diterima kemnbali.

Larangan kepemilikan tanah bagi orang asing ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Pertanahan tahun 2001 dan berdasarkan Konstitusi Kerajaan Kamboja pada tahun 1993. Konstitusi itu menetapkan bahwa semua tanah adalah 'tanah negara' dan bahwa hak milik atas tanah yang diperoleh sebelum tahun 1979 tidak diakui. Dalam hal ini tidak ada ketentuan hukum kompensasi.

Pasal 44 Konstitusi Kamboja menyatakan hanya badan hukum yang dibentuk di Kamboja dan warga negara Kamboja yang berhak memiliki tanah.

4. Vanuatu

Kepulauan Vanuatu sebelumnya berada di bawah kekuasaan Prancis dan Inggris di mana hak milik pribadi ditetapkan oleh kedua rezim tersebut sehingga mengganggu sistem pertanahan nasional yang berdasarkan hak milik komunal.

Pasal 73 Konstitusi Republik Vanuatu menetapkan bahwa tanah dimiliki oleh pribumi tanah ulayat pribumi dan dalam batas tertentu dimiliki pemerintah.

Terdapat perbedaan yang menarik antara *warga negara* dan *pemilik tanah ulayat pribumi* sebagaimana bunyi Bagian 9 dan 10 Konstitusi Vanuatu. Sedangkan bagian 75 dan 79 Konstitusi ini membedakan antara warga negara pribumi dan warga negara non-pribumi. Oleh karena itu, status warga negara belum memiliki tanah di Vanuatu.

Sebelum pengesahan konstitusi ini, orang non-nasional sudah memiliki tanah. Oleh karena itu perlu ditetapkan cara untuk mulai menerapkan peraturan baru yang melarang hak milik bagi pihak asing.

Dalam menghadapi situasi tersebut, Vanuatu menemukan suatu pendekatan yang inovatif, yang dikenal sebagai Undang-Undang Reformasi Pertanahan. Undang-Undang yang disahkan pada bulan Juli 1980 menetapkan kategori untuk orang atau pihak yang berdasarkan hukum disebut *alienator* ('pihak yang menyita'), yaitu orang non-nasional yang memperoleh tanah sebelum kemerdekaan. Para *alienator* ini berhak untuk tetap tinggal di atas tanah tersebut dengan diberi opsi untuk memilih kompensasi atas perbaikan atas properti tersebut yang dilakukan si *alienator*.

Pasal 13 Undang-Undang Reformasi Pertanahan menyatakan:

> "setiap *alienator* yang memakai tanah negara berhak untuk memakai tanah itu mulai dari tanah tersebut menjadi tanah negara hingga ia membuat kontrak sewa atas seluruh atau sebagian dari tanah tersebut dengan pemerintah atau hingga ia menerima kompensasi atas perbaikan-perbaikan yang dilakukannya pada atau atas tanah tersebut."

Hal ini selanjutnya diatur berdasarkan *Undang-Undang Tanah yang Diasingkan* pada tahun 1982. Semua *alienator* harus mendaftarkan tanahnya yang diasingkan dalam batas waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak mulai berlakunya Undang-Undang tersebut. Kompensasi untuk perbaikan harus disesuaikan dengan harga pasar yang berlaku pada saat dilakukan evaluasi dan *alienator* harus membayar sewa atas tanah tersebut mulai dari hari kemerdekaan sampai hari ia meninggalkan tanah tersebut. Adanya kewajiban membayar sewa atas tanah tersebut sebetulnya membuat nominal kompensasi yang dibayarkan oleh pemerintah kepada *alienator* mungkin menjadi kecil.

5. Kepulauan Solomon

Negara lainnya di mana hanya warga negara nasional yang boleh memiliki hak milik atas tanah adalah Kepulauan Solomon. Kepulauan Solomon atau Kepulauan Salomon menjadi *protectorate*

(wilayah perlindungan) Inggris sebelum menjadi negara merdeka pada tahun 1978. Kepulauan Solomon memilih kebijakan bahwa hak milik yang merupakan hak tetap hanya berlaku bagi warga nasional. Ketentuan ini termuat dalam *Pasal 110 Konstitusi Kepulauan Salomon*.

Meskipun demikian, Pasal 111 butir a) menetapkan bahwa hak apapun dari pihak asing yang bersifat tetap atas tanah yang pernah diasingkan dari kepemilikan adat (tanah ulayat) boleh dikonversi menjadi hak berjangka mati. Dengan kata lain, dimungkinkan konversi dari hak milik yang ada sebelumnya menjkadi hak sewa atau hak pakai lainnya. Hal ini diperluas berdasarkan *Undang-Undang Tanah dan Sertifikat Tanah* Kepulauan Salomon, yang menetapkan syarat dan kondisi untuk konversi hak tersebut, yang pada intinya sebagai berikut:

a. Tanah sudah tidak menjadi tanah ulayat (adat) lagi;
b. Orang non-nasional yang sebelumnya menjadi pemilik telah mendaftarkan tanah yang bersangkutan dalam batas waktu 3 bulan setelah pengesahan Undang-Undang ini;
c. Konversi Hak Milik ditetapkan dirubah menjadi hak guna berjangka 75 tahun;
d. Tidak ada pembayaran sewa selama 7 tahun pertama dan uang sewa akan dibayarkan mulai tahun ke-8, dihitung sebagai presentasi yang tidak lebih dari 8% dari nilai modal properti yang tidak pernah diperbaiki;
e. Pihak yang memegang hak guna berjangka-mati atas tanah harus mematuhi persyaratan mengenai pembebasan tanah tersebut di masa mendatang sebagaimana ditentukan oleh instansi yang bersangkutan; dan
f. Pihak yang menikmati hak guna berjangka-mati itu berhak mendapatkan kompensasi apabila haknya dicabut.

6. Indonesia

Setelah merdeka tanggal 17 Agustus 1945, pada tanggal 24 September 1960, Bangsa Indonesia berhasil menorehkan sejarah dengan membuat karya agung berupa Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) yang mampu menggantikan ketentuan hukum kolonial Hindia Belanda atas tanah dan mendasarkan hukum adat sebagai hukum tanah yang berlaku di Indonesia. Dalam Pasal 9 jo. Pasal 21 UUPA Indonesia ditentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia

yang dapat menjadi subyek hak milik. Lebih lanjut secara tegas ditentukan bahwa warga negara asing (WNA) tidak dapat menjadi subyek hak milik (Pasal 26 ayat (2)).

Pada era Pemerintahan Presiden Sukarno terjadi nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia[202] dengan dikeluarkannya Undang-Undang RI Nomor 86 Tahun 1958 tentang nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia. Nasionalisasi meliputi perusahaan keuangan, perdagangan, industri, pertambangan, dan pertanian/perkebunan. Total terdapat 161 perusahaan Belanda yang dinasionalisasi oleh Pemerintah Indonesia.[203]

Pihak Perusahaan-Perusahaan Belanda diberi kesempatan mengajukan klaim besaran ganti kerugian kepada Pemerintah Republik Indonesia c.q. Panitia Penetapan Ganti Kerugian,[204] namun pada akhirnya harus disesuaikan dengan keuangan pemerintah Indonesia, sehingga pemerintah Indonesia tidak dapat mengabulkan sesuai dengan permintaan perusahaan tersebut.[205]

Terhadap warga negara Belanda yang pulang kembali ke negaranya pascakemerdekaan dan meninggalkan aset mereka di Indonesia, aset warga negara Belanda tersebut dimiliki Pemerintah RI, kemudian diperuntukkan sebagai tempat tinggal pegawai negeri Indonesia yang belum mempunyai tanah dan tempat tinggal. Pemerintah RI kemudian mengumumkan bagi mereka yang mau membeli aset tersebut untuk mengajukan permohonan dan membayar harga sebagai bentuk perjanjian jual beli dengan Pemerintah RI. Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia[206] hanya boleh memiliki hak pakai, hak

---

[202] Sudargo Gautama, 1960, *Segi-Segi Hukum Internasional Pada Nasionalisasi Indonesia*.

[203] Tempo, 2019, *Pergulatan Demokrasi Liberal 1950-1959. Zaman Emas atau Hitam?*, hlm. 95.

[204] Pasal 5 ayat (1) PP No. 2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda.

[205] Akhirnya disepakati pembayaran senilai 689 juta Gulden dari Pemerintah RI kepada Pemerintah Belanda atas nasionalisasi aset-aset perusahaan Belanda dan pengambilalihan aset perorangan dalam perjanjian yang diteken Wakil Presiden Hamengku Buwono IX pada tahun 1969, namun pembayaran tersebut baru lunas pada 17 September 2003.

[206] Mengenai istilah 'berkedudukan' ini tidak dijumpai tafsiran otentiknya dalam Penjelasan Umum UUPA Indonesia, namun dari pemahaman segi hukum tata negara, pengertian 'berkedudukan' adalah sama dengan bertempat tinggal. Sesuai dengan Undang-Undang Darurat No. 9 Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing, maka orang asing yang diperbolehkan tinggal di Indonesia dibagi menjadi dua golongan, yaitu: 1. mereka yang mendapat izin masuk (*admission*) dengan memperoleh hak tinggal di Indonesia untuk jangka waktu tertentu; dan 2. mereka yang diperbolehkan untuk tinggal di Indonesia dan dipandang sebagai penduduk dengan dasar menetap (*gevestigd*).

guna bangunan, dan hak sewa saja.[207]

Pascanasionalisasi perusahaan Belanda di Indonesia, khusus terhadap harta benda berupa tanah dan bangunan yang dimiliki Warga Negara Belanda di Indonesia Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Undang-Undang RI Nomor 3 Prp. Tahun 1960 tentang Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda yang tidak terkena Undang-Undang RI Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah RI Nomor 223 Tahun 1961 tentang Pedoman Pelaksanaan Pasal 4 dan Pasal 5 Undang-Undang RI Nomor 3 Prp. Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda, yang khusus mengatur harta atas perseorangan Warga Negara Belanda yang telah ditinggalkan pemiliknya keluar wilayah Republik Indonesia. Atas aset ini pemerintah Republik Indonesia menetapkan secara sepihak status penguasaannya melalui kompensasi oleh Menteri (Muda) Agraria (status hukum tanah-tanah hak barat), peluang kepemilikan atas aset yang ditinggalkan Warga Negara Belanda di Indonesia ini terbuka lebar bagi masyarakat yang berminat, yaitu dengan cara mengajukan permohonan kepemilikan/ membeli melalui Panitia Pelaksanaan Penguasaan Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB).[208]

Peraturan tersebut tidak mengganggu gugat hak milik atas aset, sehingga harga tanah dan rumah yang bersangkutan ditentukan oleh pemilik sebelumnya (orang asing), tetapi karena mereka tidak lagi menjadi penduduk Indonesia, maka soal pembayaran dilakukan melalui perantaraan Pemerintah Indonesia.[209] Untuk pengaturan teknis pengurusan administrasi pendafaran tanah dan penertiban aset-aset Belanda yang sudah dikuasai pihak Indonesia, maka pada 10 Maret 2020 Pemerintah Indonesia mengundangkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda Atau Badan Hukum Milik Belanda.

---

[207] Namun dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah RI Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, maka orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sendiri di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara, di atas tanah yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, dan satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara.

[208] Jarot Widya Muliawan, 2014, *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi Kebijakan P3MB*, hlm. 85.

[209] Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda.

Tabel 2
Studi Hasil Perbandingan Mengenai Pembatasan Kepemilikan Benda Tetap

Negara	Pembatasan	Mekanisme	Kompensasi	Peraturan Transisi	Opsi untuk Konversi Hak Milik yang Sebelumnya ada
Kamboja	Larangan hak milik bagi pihak asing	Hak milik yang ada sebelum 1979 tidak diakui hukum	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada
Mozambique	Pembatasan penuh atas hak milik pribadi apapun	Hanya hak guna dan hak pakai yang diakui oleh hukum	Tidak ada secara konsisten	Ada beberapa, namun penerapannya tidak jelas	Tidak ada
Vanuatu	Hanya warga negara pribumi yang berhak menjadi pemilik hak ulayat	Hak milik yang dipegang sebelumnya secara otomatis dikonversi menjadi hak sewa dengan kompensasi atas perbaikan	Ada kompensasi yang terbatas, yaitu hanya untuk perbaikan yang dilakukan terhadap tanah saja	Konversi ke hak sewa; pemilik asing sebelum kemerdekaan disebut *alienator*	Konversi ke hak sewa atau kompensasi atas perbaikan yang dilakukan
Negara Kepulauan Salomon	Larangan hak milik bagi pihak asing	Hak milik yang dipegang sebelumnya secara otomatis dikonversi menjadi hak sewa berjangka 75 tahun yang bebas ongkos sewa selama 7 tahun pertama	Kompensasi ditentukan oleh Komisaris (dengan hak banding ke Pengadilan Tinggi)	Konversi hak sewa berjangkamati	Konversi hak sewa berjangkamati

Negara	**Pembatasan**	**Mekanisme**	**Kompensasi**	**Peraturan Transisi**	**Opsi untuk Konversi Hak Milik yang Sebe-lumnya ada**
Philipina	Larangan hak milik bagi pihak asing mulai dari 1935 dan mekanisme terkait untuk reformasi pertanahan setelah 1935.	Reformasi pertanahan setelah 1935 termasuk perolehan tanah (baik yang wajib maupun sukarela) dan pembagian tanah kepada pihak-pihak lain oleh pemerintah.	Kompensasi tersedia dengan memper-hatikan beberapa faktor, ter-masuk: nilai pembuku-an; nilai pasaran; dan pe-nilaian oleh pemilik.	Tidak ada aturan transisional yang relevan.	Tidak ada ketentuan yang relevan karena merupakan program pembagian tanah kepada pihak-pihak lain.
Indonesia	Larangan Hak Milik atas tanah bagi warga negara asing dan badan hukum asing.	Hak milik yang diperoleh satu tahun setelah berlakunya UU Pokok Agraria (24 September 1960) harus dialihkan jika tidak maka hapus dan be-ralih ke negara. Hanya Hak Pa-kai, Hak Guna Bangunan, dan Hak Sewa yang diakui hukum dapat diman-faatkan oleh pihak asing.	Terdapat kompensasi pada saat nasionalisasi perusa-haan-pe-rusahaan Belanda tahun 1958; dan Terdapat kompensasi berupa uang kepada warga negara Belan-da yang mening-galk-an harta bendanya di Indonesia dan pulang ke negaranya yang dibayar oleh WNI dengan perantaraan Pemerintah Indonesia.	Diberi kesem-patan satu tahun semenjak 24 September 1960 bagi warga negara asing yang mendapatkan warisan dan percampuran harta kekayaan untuk menga-lihkannya.	Dialihkan kepemi-likannya ke-pada warga negara Indonesia.

Sumber : East Timor Land Law Program (Program Hukum Pertanahan di Timor-Leste, (a), Juli 2004 *Laporan mengenai Opsi dan Rekomendasi Kebijakan mengenai Kepatuhan pada Konstitusi bagi Penuntut Non-Nasional atas Hak Milik di Timor-Leste yang Ada Sebelum Berlakunya Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste (yang selanjutnya disebut sebagai 'Kepatuhan Pemilik Asing')*, hlm. 22 dan data yang diolah penulis.

BAB III

PENYELESAIAN HUKUM DAN PROSES PEMULIHAN ASET-ASET INDONESIA DI TIMOR LESTE

A. PROSES PENDAFTARAN, PENDATAAN, DAN PENGURUSAN ASET

1. Proses Pendaftaran Dan Pendataan Aset

Pasal 13 ayat 1 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak menetapkan norma yang sangat penting mengenai tuntutan tanah orang non-nasional. Pasal 13 ayat 1 menyatakan.

> "Bahwa warga negara asing harus, dalam periode satu tahun terhitung sejak tanggal berlakunya Undang-undang ini (tanggal 10 Maret 2003), memberikan semua data yang perlu kepada Direktorat Nasional Pertanahan dan Properti tentang harta tidak bergerak yang mereka miliki hingga 19 Mei 2002, agar dapat ditentukan menurut hukum yang berlaku."[210]

Akibat dari Pasal ini adalah sebagai berikut:

a) Warga negara asing yang memiliki harta tidak bergerak hingga tanggal 19 Mei 2002 harus mendaftarkan tuntutan mereka sebelum tanggal 10 Maret 2004. Apabila persyaratan ini tidak dipenuhi sebagai akibat properti dalam kategori ini dianggap terlantar atau ditinggalkan akan dialihkan kepada negara Timor-Leste, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 13 ayat 2;

b) Proses ini termasuk pendaftaran informasi bagi semua orang non-nasional yang menyatakan memegang hak atas tanah sebelum tanggal 25 Oktober 1999 sebagai akibat pengesahan Regulasi UNTAET Nomor 27 Tahun 2000 yang melarang transaksi tanah bagi warga non-nasional. Pendaftaran tuntutan

[210] Terjemahan dari naskah resmi bahasa Portugis ke bahasa Inggris oleh Edwin Urresta (*ARD's chief of party*).

tanah oleh warga non-nasional tidak berarti bahwa tuntutan tersebut otomatis diakui;

c) Tuntutan yang diajukan oleh orang non-nasional akan diatur menurut Undang-Undang yang akan dibuat mengenai Hak Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah dan juga Undang-Undang tentang Kepatuhan pada Konstitusi RDTL bagi Penuntut Non-Nasional. Kedua undang-undang tersebut akan mengatur dan menentukan cara penyelesaian tuntutan dan menentukan apakah ada pengesahan, kompensasi, atau konversi, maka semua warga negara asing yang diterima sebagai pemegang hak milik yang sah dahulu.[211]

Untuk membatasi legalitas akte kepemilikan benda-benda tidak bergerak maka semua akte kepemilikan benda-benda tidak bergerak yang dibuat oleh warga negara asing sejak tanggal 20 Mei 2002 tidak diakui.[212]

Tabel 3
Tuntutan aset menurut distrik dan menurut kewarganegaraan (termasuk perusahaan[213])

Distrik	Penuntut Menurut Perusahaan		Dan		Penuntut Menurut Kewarganegaraan					
	Tidak dikenal		Perusahaan		Asing		Timorense		Total	
	Jum	%	Jum	%	Jum	%	Jum	%	Jum	%
Aileu			1		27	.8	39	3.6	67	1.5
Ainaro					32	1.0	3	.3	35	.8
Baucau					41	1.3	2	.2	43	1
Bobonaro					286	9.1	91	8.5	377	8.8
Covalima					276	8.8	11	1	287	6.7
Dili	1		42		2016	64	571	53.4	2630	61.6
Ermera			1		74	2.3	113	10.6	188	4.4

[211] Karena hak miliknya sudah disahkan menurut Undang-Undang Hak Atas Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah yang akan dibuat) kemudian harus mematuhi Undang-Undang Kepatuhan Pada Konstitusi Bagi Warga Non-Nasional, dalam East Timor Land Law Program (Program Hukum Pertanahan di Timor-Leste), (b), Juli 2004, *Laporan Akhir Mengenai Penelitian LLP: Pandangan Umum Tentang Kegiatan Penelitian*, hlm. 8.

[212] Pasal 13.3 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak.

[213] Informasi lebih terperinci mengenai 'kewarganegaraan' dari perusahaan yang mengajukan tuntutan tanah tidak tersedia.

Lautem					51	1.6	25	2.3	76	1.8
Liquica			14		108	3.4	133	12.4	255	6
Manatuto					46	1.5	28	2.6	74	1.7
Manufahi					38	1.2	9	.8	47	1.1
Oecusse					122	3.9	1	.1	123	2.9
Viqueque					24	.1	43	4	67	1.6
Total tuntutan menurut kewar-ganega-raan					3141	100	1069	100	4269	100

Sumber: *East Timor Land Law Program* (Program Hukum Pertanahan di Timor-Leste), Juni 2004, *Laporan Analisa Hasil Penelitian dan Pertimbangan Kebijakan untuk Undang-Undang tentang Hak-Hak atas Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah*, hlm. 18.

Mengenai tuntutan-tuntutan tanah sendiri, pekerjaan *database* LLP selama tahun 2004 mengalami perkembangan *database* tuntutan tanah. DNTPSC menambah atau menginpu data sebanyak 4.269 tuntutan. Angka tersebut kemudian ditambah dengan 6.000 tuntutan lagi yang belum diserahkan dari Jakarta, yang dapat memperlihatkan jumlah total tuntutan tanah mencapai 10.000 tuntutan. [214]

UNTL[215] melakukan penginputan data ke database pada komputer di DNTPSC untuk tujuan tersebut. Tuntutan juga dibagikan menurut distrik, sub-distrik (kecamatan) dan *suco* (desa). Proses pemasukan data ini berlanjut hingga tanggal 21 April 2004, saat itu tuntutan baru mulai berkurang sampai pada database bertambah memuat 4.269 tuntutan. Setelah jumlah tuntutan mencapai angka tersebut diambillah keputusan untuk menutup pekerjaan penginputan *data entry*, dan kemudian melakukan analisa data, karena setelah tuntutan yang masuk sudah berkurang secara signifikan maka sudah saatnya untuk melakukan analisa terhadap data yang sudah terkumpul dan diinput ke dalam *database*.

Tidak lama setelah proses *data entry* atau penginputan data ditutup, sekitar 500 tuntutan lagi datang dari Kupang. Selanjutnya ada sekitar

---

[214] Barangkali hal yang paling menonjol dari profil *database* seperti disajikan dalam tabel 3 adalah bahwa tuntutan dari orang Timor-Leste berjumlah 1.069 (25 % dari seluruh tuntutan).

[215] *Universidade Nacional de Timor Lorosa'e* (Universitas Nasional Timor Lorosa'e).

6.000 tuntutan lagi yang pada saat itu diketahui telah diajukan ke Kedutaan Besar Timor-Leste di Jakarta, tetapi belum dialihkan ke Dili. Kemungkinan besar tuntutan-tuntutan yang diajukan di Jakarta itu akan merupakan bagian terbesar yang terakhir untuk tuntutan dari luar negeri, karena tanggal penutupan resmi bagi tuntutan tanah dari pihak asing adalah 10 Maret 2004 sesuai dengan ketetapan Undang-Undang RDTL 1 Tahun 2003. Oleh karena itu dapat dipastikan bahwa jumlah tuntutan tanah sudah melebihi 10.000 buah, sedangkan *database* DNTPSC baru berisi sekitar 40 % dari jumlah tersebut.

Sejauhmana 4.269 tuntutan yang sudah masuk dalam *database* dapat dianggap sebagai sampel yang mewakili semua tuntutan adalah hal yang patut ditanyakan. Ada kemungkinan bahwa jumlah tuntutan yang sudah masuk *database* ini berbeda dalam beberapa hal dari keseluruhan tuntutan yang telah diajukan. Sudah tentu bahwa 4.269 buah tuntutan yang sudah masuk itu adalah di antara tuntutan yang diajukan paling awal sehingga barangkali dapat diterka bahwa mereka yang mengajukan tuntutan-tuntutan tersebut adalah penuntut yang lebih rajin dan mampu menyiapkan tuntutan, atau mungkin lebih terhubung sehingga mendapat informasi dengan baik dibandingkan dengan penuntut lain pada umumnya.

Tuntutan yang masuk belum bisa diketahui apakah tanah yang dituntut berada di perdesaan atau di perkotaan. Sebagian besar data tuntutan yang dimasukkan ke dalam *database* diduga adalah tuntutan dari Indonesia, maka proporsi tuntutan dari orang Timor-Leste kira-kira 10 persen dari semua tuntutan yang telah diajukan.

Informasi yang dimasukkan ke dalam permohonan tuntutan tanah kurang jelas mengenai kewarganegaraan penuntut. Dalam 2.580 tuntutan dari luar negeri, kewarganegaraan penuntut tidak disebutkan. Sedangkan 5 orang penuntut tanah mengidentifikasi dirinya sebagai warga negara Portugis dan 2 orang penuntut sebagai warga negara Australia. Sebanyak 554 orang penuntut mengidentifikasi dirinya sebagai warga negara Indonesia dan diduga bahwa kebanyakan penuntut asing yang tidak diketahui kewarganegaraannya juga berwarga negara Indonesia.[216]

[216] Penting diperhatikan bahwa ada beberapa penuntut yang menyatakan berkewarganegaraan ganda, dengan beberapa di antara mereka yang menyatakan memegang hingga 3 paspor. Nama semua penuntut yang sudah masuk ke *database* diperhatikan untuk membuat hipotesa awal mengenai asal-asul penuntut dari luar negeri, walaupun cara yang digunakan kurang berilmiah sebagai tanda apakah penuntut berasal dari Timor Lorosa'e atau tidak. Pemeriksaan tersebut menandai bahwa hanya 53 dari jumlah 3.141 penuntut dari luar negeri mempunyai nama seperti orang Timor Lorosa'e.

Dipandang dari segi jumlah kasar tuntutan yang ada, tidak mengherankan bahwa tuntutan dipusatkan di distrik Dili, yaitu 2.630 dari 4.269 tuntutan (atau hampir 62 % dari seluruh tuntutan di *database*). Seperti yang dapat diduga juga, proporsi tuntutan asing yang telah diajukan di distrik Dili daripada di semua distrik lain (64%) adalah sedikit lebih tinggi dibandingkan dengan tuntutan orang Timor-Leste yang diajukan di distrik Dili daripada di semua distrik lain (53.4 %).
Beberapa distrik lain juga menonjol berkaitan dengan jumlah tuntutan di tingkat distrik[217].

Di distrik tapal batas Bobonaro dan Covalima misalnya, terdapat jumlah tuntutan asing yang cukup besar (yaitu 9.1 % dan 8.8 % berturut-turut.) Barangkali hal ini berkaitan dengan status kedua distrik ini sebagai area transmigrasi yang besar selama zaman Indonesia. Proporsi tuntutan orang Timor-Leste yang telah diajukan di Bobonaro (yakni 8.5 %) hampir sama dengan proporsi tuntutan di Bobonaro yang datang dari luar negeri (9.1 %), sedangkan hanya proporsi 1% tuntutan dari jumlah tuntutan orang Timor-Leste yang diajukan di Covalima. Ada beberapa hipotesa yang mungkin dapat menjelaskan perbedaan ini: mungkin lebih banyak orang Timor-Leste dipindahkan secara internal dan bertempat tinggal di daerah transmigrasi Bobonaro daripada di Covalima selama zaman Indonesia; atau mungkin di Covalima tidak begitu banyak orang yang terpaksa pindah selama tahun 1999 dibandingkan dengan orang yang terpaksa pindah di Bobonaro pada waktu yang sama. Mungkin ada penyebab-penyebab lain juga.

Perbedaan serupa juga menonjol di Distrik Oecusse, di mana sudah ada 122 tuntutan asing yang diajukan di distrik tersebut (terutama di Pante Makasar), tetapi hanya satu tuntutan orang Timor yang yang telah diajukan di Oecusse. Jumlah tuntutan asing yang jauh lebih besar daripada tuntutan dari orang Oecusse diduga dikarenakan dari orang Timor Barat dengan jumlah besar yang tinggal di Oecusse selama zaman Indonesia. Hal ini mencerminkan hubungan di antara orang Atoni[218] di bagian barat pulau ini.

Distrik Ermera dan Liquica menonjol dalam hal proporsi yang tinggi dari jumlah tuntutan orang Timor (proporsi masing-masing di atas 10%). Mungkin hal ini dikarenakan penduduk lokal menggunakan kesempatan untuk mengklaim tanah perkebunan kopi yang

[217] Distrik di negara Timor-Leste dapat disamakan dengan istilah provinsi di Indonesia.

[218] Suku bangsa di Distrik Oecusse dan sebagian dari wilayah Timor Barat (Indonesia).

ditinggalkan oleh pengolah kopi orang Portugis dan/atau Indonesia. Juga diperhatikan bahwa padatnya penduduk di Timor-Leste bagian ini adalah relatif tinggi.

2. Proses Pengurusan dan Tuntutan

Bahwa tanah dan segala benda yang melekat di atasnya dianggap satu, dalam hal mana, undang-undang perlu dibuat yang menentukan cara menyatukan kepemilikan atas semuanya untuk satu atau lain pemilik. Misalnya, rumah dimiliki oleh perorangan dan tanah dimiliki oleh negara kemudian negara menjual tanah tersebut kepada pemilik rumah sehingga dapat mempersatukan kepemilikan bagi tanah dan bangunan, atau dapat terjadi kasus lain yang mana nilai tanah lebih mahal dari bangunan yang melekat di atasnya, maka dapat diatur dengan cara lain lagi, yakni pemilik tanah tersebut dapat menyatukan bangunan tersebut menjadi miliknya.

'Mempersatukan' seluruh tanah dan bangunan di area-area perkotaan, di mana sistim hukum dan komersial modern beroperasi, dam mempertahankan pemisahan hak di area pedesaan yang mana Negara dan masyarakat boleh memiliki tanah dan individu boleh memiliki bangunan dan tumbuhan serta benda lain yang melekat. Mempertahankan prinsip umum yang ada di seluruh Timor-Leste bahwa tanah adalah bebas dari bangunan dan segala benda yang melekat secara permanen di atasnya.

'Penyatuan' tanah dan benda lain yang melekat di atasnya adalah bermanfaat bagi administrasi dan pendaftaran tanah, serta mempermudah transaksi tanah. Ini dapat dilakukan secara berangsur-angsur, memulai dari sektor-sektor urban (kota) karena di kota hak ini lebih mudah untuk dilaksanakan.

Hak-hak tanah adalah penting bagi masyarakat manusia dan sistem-sistem hak tanah yang adil, mudah dimengerti serta dapat dihormati di kalangan luas adalah sangat penting bagi kesejahteraan manusia. Suatu sistem hak tanah yang dapat dipahami oleh anggota masyarakat dan konsisten dengan kebutuhan-kebutuhan, aspirasi, dan harapan-harapan bersama, dapat mengurangi ketidaktentuan tentang transaksi tanah, memajukan investasi dan mendorong rekonstruksi dan perbaikan infrastruktur rumah tangga dan usaha. Dampak positif dari sistem properti yang stabil meliputi kemampuan meminjam yang meningkat sehingga kesediaan modal, produktivitas, dan perbaikan kesehatan juga meningkat.

Suatu proses yang transparan dan sistimatis untuk menyelesaikan tuntutan atas sertifikat tanah yang bertumpang-tindih adalah penting

bagi keberhasilan sistem hak tanah. Hal ini adalah faktor yang sangat penting untuk Timor-Leste. Sejak berakhirnya administrasi kolonial Portugal di Timor-Leste pada 1975, negara ini telah melewati beberapa transisi politik.

Banyak sistem pertanahan yang berlaku sepanjang periode ini, berkombinasi dengan pengalihan properti yang tidak teratur yang muncul selama pergantian banyak sistem. Akibatnya, sekarang ini Timor-Leste memiliki tantangan yang kompleks mengenai resolusi tuntutan tanah dan dalam menyiapkan sebuah undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah yang menggabungkan hak-hak tanah yang berasal dari rezim pemerintahan yang berbeda-beda ke dalam satu kerangka yang terpadu[219]

Di samping itu untuk memperkuat pembuktian mengenai hak yang dimiliki, dalam dan beserta data tersebut juga dilampirkan dengan semua dokumen kepemilikan (seperti: Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha, Hak Milik, Girik, atau gambar situasi, dan lain-lain)[220] dengan catatan apabila tidak dilaksanakan maka benda-benda tersebut dianggap sebagai benda-benda tidak bertuan, dan oleh karenanya dapat diambilalih oleh negara.[221]

Tabel 4
Dasar Tuntutan/Bukti/Hak Semula yang ditunjukkan atas permohonan Tuntutan Tanah (Aset) yang diajukan kepada DNTPSC (hanya tercantum kategori utama tuntutan[222])

Dasar Tuntutan/Bukti/Hak Asal[223]	Jumlah
Tidak dikenal	1308
Sertifikat/surat tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah (Sertifikat tanah)	704
Proses perolehan (Pemberian Hak)[224]	478

219 Beberapa isu yang dibahas dalam laporan LLP sudah diperhatikan oleh ilmuwan lain, termasuk Fitzpatrick (2001), Elderton (2002), Thomson (2002) dan du Plessis (2003). Tujuan dari laporan penelitian LLP ini untuk memajukan investigasi mengenai isu-isu tersebut melalui analisa data dasar yang berhubungan dengan pertanahan dan isu-isu tuntutan tanah di Timor-Leste sebagai masukan bagi pembuatan undang-undang tentang Hak Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah.

220 Republik Demokratik Timor-Leste, *Blanko pernyataan dan klaim aset atau harta di Timor-Leste.*

221 46.000 sertifikat tanah dibuat pada masa pendudukan Indonesia sementara hanya 3.000 sertifikat yang dibuat oleh Pemerintah Kolonial Portugal pada masa penjajahan.

222 *Database* menyebutkan berbagai dasar tuntutan/bukti/hak semula berkaitan dengan 513 tuntutan sisanya, termasuk 'penempatan ilegal', 'surat kuasa' dan '*Affidavit*' ('surat pernyataan yang sah').

223 Analisa ini hanya berdasarkan kalkulasi sekitar 40 % tuntutan yang sudah terdaftar dalam database Tuntutan Tanah dari jumlah tuntutan tanah yang telah diajukan penuntut.

224 Hak konsesi yang bisa dialihkan ke hak milik (*freehold*) pada waktunya.

Dasar Tuntutan/Bukti/Hak Asal[223]	Jumlah
Dokumen yang membuktikan kepemilikan yang ditanda tangani oleh *Chefe Aldeia, Chefe Suco, Administrador Sub-distrik, Administrador Distrik* dan dua saksi (Surat Pernyataan). Dokumen ini berfungsi menggantikan barang bukti yang telah hilang atau hancur dan dianggap tinggi sahnya.	248
Dokumen yang menjelaskan transaksi, disaksikan dan ditandatangani oleh Notaris/PPAT (Akta jual beli)	238
Kuitansi yang mendokumentasikan penjualan properti dari pemilik lama ke pemilik baru (Kuitansi pembayaran)	200
Hak pengkavelingan yang dikeluarkan oleh DNTPSC (Pemisahan hak)	190
Kuitansi pembayaran pajak properti (Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan)	119
Warisan	103
Pengumuman konsesi resmi[225] mengenai tanah dari zaman Portugis (*Buletim Oficial*)	90
Surat Keterangan yang dikeluarkan Bupati, Camat atau Kepala Desa yang mengijinkan kepemilikan properti	78
Total dari Kategori Utama	**3756**

Sumber : East Timor Land Law Program (Program Hukum Pertanahan di Timor-Leste), Juni 2004, *Laporan Analisa Hasil Penelitian dan Pertimbangan Kebijakan untuk Undang-Undang tentang Hak-Hak atas Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah*, hlm. 20.

B. PEMULIHAN ASET DAN HAK MILIK HARTA BENDA

1. Status Hukum Aset-aset Bergerak

Pemerintahan Sementara PBB di Timor Timur (UNTAET) telah mengatur mengenai kepemilikan benda bergerak[226] khususnya terhadap kendaraan bermotor, Regulasi UNTAET No. 6 Tahun 2001 tentang Pendaftaran Kendaraan Bermotor di Timor Lorosa'e yang ditetapkan pada tanggal 5 Juni 2001 mengatur pendaftaran kepemilikan atas kendaraan bermotor agar memiliki kejelasan hak milik atas kendaraan bermotor tersebut namun terhadap barang yang berasal dari jaman Indonesia (perampasan kendaraan bermotor) tidak secara ekspisit diatur. Bagian 8 tentang Pendaftaran Sementara

[225] Konsesi yang diumumkan di dalam *Buletim Oficial* (lembaran daerah zaman penjajahan Portugal) mungkin menyangkut hak sewa dan juga hak milik.

[226] Benda bergerak yang terdaftar. Terhadap benda bergerak yang tidak terdaftar berlakulah ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata,Indonesia, yaitu *bezit* terhadap benda bergerak berlaku sebagai alas hak yang sempurna.

menyatakan bahwa:

> "Seseorang atau badan dapat mengajukan permohonan untuk pendaftaran sementara sebuah kendaraan bermotor bila orang atau badan tersebut dapat memenuhi persyaratan pendaftaran selain daripada bukti kepemilikan kendaraan bermotor yang mau didaftarkan" [227]

Artinya, orang atau badan tersebut pada kenyataannya tidak memiliki bukti kepemilikan atas kendaraan bermotor. Dalam Bagian 11.1 huruf b) Regulasi UNTAET No. 6 Tahun 2001 tentang Pendaftaran Kendaraan Bermotor di Timor Lorosa'e diatur mengenai lamanya pendaftaran yaitu pendaftaran tersebut diberikan untuk jangka waktu yang tidak lebih dari 6 (enam) bulan, bila permohonan pendaftaran dibuat sesuai dengan Bagian 8 (pendaftaran sementara).

Bagian 11.2 menyatakan bahwa bila kepemilikan kendaraan bermotor tidak ditentang selama jangka waktu pendaftaran sementara, pada akhir periode ini, pendaftaran harus diberikan untuk suatu masa yang tidak tentu, sesuai dengan Bagian 12 dan Bagian 14 Regulasi ini. Sementara Bagian 11.3 mengatur bahwa bila kepemilikan kendaraan bermotor dipertentangkan dalam jangka waktu pendaftaran sementara, pendaftaran tersebut ditangguhkan sampai kepemilikan kendaraan tersebut ditentukan.

Peraturan lebih lanjut lagi (peraturan pelaksanaan) diatur dalam Instruksi UNTAET Nomor 5 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pendaftaran Kendaraan Bermotor di Timor Lorosa'e yang ditetapkan pada tanggal 5 Juni 2001.

Bagian 1.3 menyatakan bahwa bukti pemilikan kendaraan bermotor yang diperlukan dalam rangka pendaftaran pemilikan kendaraan bermotor adalah surat jual beli atau pemindahan pemilikan dan dokumen-dokumen pendaftaran sebelumnya.[228] Pada Bagian 2 tentang Pendaftaran Sementara, mengatur perihal:

> "2.1. Pemohon yang mengupayakan pendaftaran sementara di bawah bagian 8 Regulasi UNTAET No. 6 Tahun 2001 membuat pernyataan sepanjang pengetahuannya:
> a) kalau kendaraan bermotor yang bersangkut dari penghadiahan atau pembelian;
> b) kapan kendaraan bermotor yang bersangkut diperoleh atau dibeli;

---

[227] 'Bagian' memiliki pengertian yang sama dengan 'pasal'.

[228] Yang dimaksud 'pendaftaran sebelumnya' adalah pendaftaran pada masa pendudukan Indonesia.

c) dari siapa kendaraan bermotor yang bersangkut diperoleh atau dibeli; dan
d) harga beli kendaraan bermotor, apabila sangkut paut.

2.2. Kantor Kendaraan Bermotor dapat menentukan bentuk pernyataan tersebut."

Pada Bagian 4.2 mengenai keputusan pendaftaran diatur bahwa:
"Kantor Kendaraan Bermotor dapat menolak permohonan untuk pendaftaran yang dibuat sesuai dengan Bagian 7 dan Bagian 8 Regulasi UNTAET No. 6 Tahun 2001 kalau adanya satu atau lebih alasan sebagai berikut ini:

a) identitas pemohon tidak dapat ditentukan;
b) pernyataan atau dokumen yang salah atau menyesatkan;
c) kendaraan bermotor secara teknis tidak sesuai dengan penggunaan utama dan gagal pemeriksaan yang dilaksanakan sesuai dengan Bagian 3 Instruksi ini;
d) tidak membayar biaya yang diharuskan."

Akibatnya, berdasarkan Bagian 8.2, Kantor Kendaraan Bermotor dapat, sewaktu-waktu, membatalkan pendaftaran kendaraan bermotor kalau adanya satu atau lebih alasan sebagaimana dimaksud dalam Bagian 4.2 di atas.

Dengan demikian, permohonan untuk pendaftaran yang dibuat sesuai dengan Bagian 7 atau Bagian 8 Regulasi UNTAET No. 6 Tahun 2001 tentang Pendaftaran Kendaraan Bermotor di Timor Lorosa'e, juga dapat ditolak kalau pemilikan kendaraan bermotor tidak dapat ditentukan.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis terhadap Koordinator KOKPIT wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 23 Januari 2006[229], proses pendataan dan pendaftaran aset warga negara RI di Timor-Leste hanya dikonsentrasikan pada aset tetap (tidak bergerak) saja sementara aset bergerak tidak, karena dianggap terlalu sulit dalam hal pengurusannya serta kepasrahan dan

[229] Pada 1 April 2002, para perwakilan pengungsi Timor Timur di Semarang mendirikan perkumpulan/organisasi bernama Komite Nasional Korban Politik Timor Timur (disingkat KOKPIT) dengan visi dan misi memperjuangkan hak-hak WNI eks Timor Timur. Komite ini mengajukan delapan tuntutan kepada pemerintah Indonesia melalui Presiden dan DPR RI. Kedelapan tuntutan itu yaitu terkait masalah aset pribadi, kenaikan pangkat satu tingkat bagi PNS, TNI, Polri, pensiunan dan purnawirawan, pemeliharaan taman makam pahlawan dan makam keluarga di 13 kabupaten di Timor Timur, penyediaan permukiman atau perumahan, pelayanan kesehatan, beasiswa bagi anak-anak pengungsi, pemberdayaan dan pemulihan ekonomi, serta nasib para anggota pasukan pejuang integrasi, kamra, wanra, dan mantan kepala desa dan tenaga bantuan operasi (TBO). KOKPIT secara resmi terdaftar di Departemen Dalam Negeri RI dengan surat keterangan terdaftar nomor 85 Tahun 2005. (Dalam Araujo, Basilio Dias, 2014, *Timor Timur, Gagalnya Sebuah Diplomasi*, hlm.267).

kerelaan para WNI eks-Timtim itu atas aset bergerak mereka yang tertinggal di sana.[230]

Terhadap kendaraan yang berhasil dibawa keluar dari Timor Timur, diaturlah Surat Telegram Kepala Kepolisian Republik Indonesia (Kapolri) No. Pol.: ST/676/2000 Tanggal 26 Oktober 2000 tentang Penanganan dan Tata Cara Pendaftaran Kendaraan Bermotor eks Kepolisian Daerah (Polda) Timor Timur, salah satu isinya mengatur bahwa aset bergerak (kendaraan) milik Pemerintah RI yang dibawa oleh warga negara RI dapat dipindahtangankan kepemilikannya (balik nama) dari barang milik negara Indonesia menjadi aset milik warga negara Indonesia (perorangan).

2. Status Hukum Aset-Aset Tidak Bergerak

Kepemilikan tanah dan bangunan adalah merupakan suatu keprihatinan besar di Timor-Leste karena terdapat ketidakpastian pada saat ini tentang kepemilikan atas sejumlah besar bangunan dan tanah. Masalah terbesar yang paling menonjol pada saat ini adalah kenyataan bahwa belum ada sistem untuk pengaturan dan pendaftaran tanah. Pembentukan dan pelaksanaan sistem pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan karena sejumlah alasan, yang utama adalah konflik yang belum diselesaikan mengenai hak atas tanah yang diperoleh pada masing-masing periode dalam sejarah penjajahan Timor-Leste yang cukup panjang.

Sebagai akibat dari kebingungan yang dirasakan para anggota masyarakat tentang kepemilikan tanah, sejumlah sengketa tanah telah dibawa ke hadapan pengadilan-pengadilan distrik Timor-Leste.[231]

---

[230] Wawancara penulis terhadap pejabat pendataan dan pendaftaran aset-aset WNI eks-Timtim di Biro Umum, Departemen Dalam Negeri RI, tanggal 6 Februari 2006, juga menemukan keterangan serupa, bahwa aset yang didata dan didaftarkan ke Timor-Leste hanya aset tetap (tidak bergerak) dan bukan aset bergerak karena alasan kesulitan pengurusan, penelusuran asal-usul, dan pembuktian kepemilikannya.

[231] Tata susunan peradilan di Timor-Leste terdiri dari empat buah Pengadilan Distrik, yaitu: Pengadilan Distrik Dili, Pengadilan Distrik Baucau, Pengadilan Distrik Suai, dan Pengadilan Distrik Oecusse; sebuah Panel Khusus Untuk Kejahatan Berat; dan berujung pada sebuah Pengadilan Tinggi atau Pengadilan Tingkat Banding (Tribunal de Recurso) yang bertempat di ibukota negara, Dili.

a. Pengadilan Distrik Baucau (Tribunal Distrital de Baucau), dengan yurisdiksi atas Distrik Baucau, Distrik Lautem, Distrik Viqueque, dan Distrik Manatuto;
b. Pengadilan Distrik Suai (Tribunal Distrital de Suai), dengan yurisdiksi atas Distrik Cova Lima, Distrik Bobonaro, Distrik Ainaro, dan Distrik Manufahi;
c. Pengadilan Distrik Oecussi (Tribunal Distrital de Oecusse), dengan yurisdiksi atas Distrik Oecussi; dan
d. Pengadilan Distrik Dili (Tribunal Distrital de Dili), dengan yurisdiksi atas Distrik Dili, Distrik Liquica, Distrik Ermera, dan Distrik Aileu.

(lihat: Regulasi UNTAET No. 11 Tahun 2000 tentang Susunan Pengadilan di Timor Lorosa'e jis. Regulasi UNTAET No. 14 Tahun 2000 tentang Perubahan Regulasi UNTAET No. 11 Tahun 2000 jis. Regulasi UNTAET No. 15 Tahun 2000 tentang Pendirian Panel Hakim Yang Berjuridiksi Eksklusif Atas Tindak Pidana Skala Berat (yang telah habis masa yurisdiksi pada Juli 2005)).

Pada dasarnya, keadaan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan di Timor-Leste pada saat ini sangat kompleks. Sebagaimana dikatakan oleh Daniel Fitzpatrick,

> "seandainya seorang ingin menciptakan masalah klaim tanah yang 'paling rumit', tentu saja orang tersebut akan mencantumkan sebagian besar unsur yang terdapat di Timor-Leste yang baru independen ini".[232]

Masalah pertanahan dan perumahan di Timor-Leste telah melahirkan berbagai prediksi yang akhir-akhir ini sudah menjadi litani yang berkembang baik di kalangan pejabat khususnya maupun masyarakat Timor-Leste pada umumnya. Di mana-mana orang berbicara tentang bagaimana nasib tanah dan perumahan yang ditinggalkan oleh penduduk Indonesia maupun penduduk Portugal dan bagaimana proses penyelesaian antara pemilik tanah dan perumahan dengan yang bukan pemilik. Tentu yang paling berwewenang untuk memproses semua permasalahan yang ada adalah pemerintah RDTL. Banyak kasus pertanahan dan perumahan telah sedang terjadi sejak UNTAET menjalankan misinya di Timor. Kenyataan telah menunjukkan bahwa hampir 65 persen masyarakat yang mengungsi ke hutan sejak pengumuman hasil jajak pendapat pada bulan September 1999 menempati rumah-rumah yang ditinggalkan oleh penduduk Indonesia (rumah milik pegawai dan tentara serta masyarakat sipil lainnya) setelah Interfet (*International forces in East Timor*) dikomandani tentara Australia tiba di bumi Timor Lorosae pada tanggal 20 September 1999.[233]

Sementara itu banyak warga Timor-Leste yang sejak pergolakan 1975 menyelamatkan diri dengan meninggalkan tanah Timor-Leste menuju ke negara-negara lain seperti Portugal dan Australia, kini kembali dan mengklaim haknya atas tanah dan perumahan yang dianggap sebagai miliknya meskipun ada yang hanya memiliki surat kuasa. Hal yang sama juga dilakukan oleh warga Indonesia yang bukan kelahiran Timor-Leste kembali ke negara yang baru ini untuk menempati lagi tanah dan perumahannya, yang paling banyak adalah para pengusaha yang dulu membuka pertokoan atau usaha di Kota Dili dan sekitarnya. Proses penempatan kembali aset yang ditinggalkannya tentu menggunakan uang sebagai segala-galanya.[234]

---

232 Daniel Fitzpatrick, 2001,*'Klaim Tanah di Timor-Leste: Sebuah Penilaian Awal'*, hlm. 135.

233 *Ibid*.

234 *Ibid*, hlm 136.

Satu keanehan yang dilakukan oleh warga Indonesia adalah bekerjasama dengan warga RDTL membuka usaha-usaha seperti warung atau rumah makan dan pertokoan pakaian sebagaimana yang saat ini nampak di seputaran Kolmera, Comoro, dan sekitarmya. Anehnya lagi ada yang datang menunjukkan sertifikat yang baru diurus di wilayah Indonesia yang sebenarnya bukan otentik.[235]

Selain jenis-jenis kasus seperti di atas ada jenis kasus lain yang juga terjadi di tengah masyarakat dimana warga Timor-Leste yang pada masa pendudukan Indonesia telah menjual tanah miliknya saat ini kembali memilikinya. Alasannya sangat sederhana yaitu Timor-Leste telah menjadi sebuah negara bukan lagi menjadi sebuah provinsi dan ada yang mengatakan bahwa Negara Timor-Leste yang kecil ini adalah milik orang Timor-Leste karena perjuangan pembebasan negeri ini ditandai dengan darah dan kematian. Jadi warga Indonesia yang telah kembali tidak punya hak lagi untuk kembali dan merebut lagi tanah dan semua harta benda yang ada di atasnya.[236]

Memang tidak ada salahnya apa yang dikatakan oleh para peneliti masalah pertanahan bahwa "rasanya rumit untuk menyelesaikan permasalahan pertanahan". Belum lagi berpikir bagaimana rakyat Timor-Leste harus berakses untuk memiliki tanah dan mendapatkan haknya sebagai warga untuk menempati perumahan yang memadai. Kasus yang terjadi pasti akan diselesaikan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan pertanahan yang diratifikasi oleh parlamen, hanya permasalahannya adalah sejauhmana menggalang partisipasi rakyat agar undang-undang yang akan diberlakukan adalah undang-undang yang berpihak pada kepentingan rakyat bukan justru sebaliknya. Hal ini harus terjadi sedemikian agar negara Timor-Leste yang kecil ini tidak mengalami pengalaman buruk yang pernah melanda negara-negara yang baru merdeka hanya karena rakyat justru diabaikan dan negara justru membuka peluang kepada kapitalis untuk menyebar sayapnya di atas rakyat. [237]

3. Dasar Pertimbangan Hukum Tentang Aset

Pendudukan di Timor-Leste oleh Indonesia, dari tahun 1975 sampai dengan tahun 1999, dianggap tidak sah sesuai dengan apa yang diakui secara internasional seperti tercantum dalam Resolusi-

[235] *Ibid*.

[236] Tilman, Mateus dan Pareira, Daniel, 2004, *op.cit,* hlm. 10.

[237] Seperti yang terjadi pada Mozambique, kebijakan pertanahan yang kurang tepat menyebabkan terjadinya ketidakstabilan politik dan ekonomi di negara tersebut.

resolusi Dewan Keamanan PBB, Nomor 384 tanggal 22 Desember 1975 dan Nomor 389 tanggal 22 April 1976, dimana ditetapkan bahwa Indonesia sama sekali tidak menggantikan administrasi Portugal di Timor-Leste.

Pemerintahan Transisi PBB (UNTAET), sesuai ketentuan Resolusi Nomor 1272 tanggal 25 Oktober 1999 diberi wewenang untuk mengatur secara sementara pemerintahan di Timor-Leste termasuk mengenai harta benda peninggalan yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik milik pemerintah maupun milik swasta seperti diatur dalam Pasal 7 Peraturan UNTAET Nomor 1 Tahun 1999.

Dari berbagai kebijaksanaan yang diambil oleh UNTAET tersebut, yang menyangkut harta benda tidak bergerak, terdapat Peraturan UNTAET Nomor 27 Tahun 2000 yang membekukan status hukum atas kepemilikan dari beberapa macam harta benda tidak bergerak tersebut. Namun pemerintahan sementara PBB ini menghadapi berbagai macam kendala yang menyangkut kepemilikan dan penempatan secara ilegal atas harta benda tersebut diatas seperti tertera dalam surat perintah pihak eksekutif (*UNTAET Executive Order)* Nomor 5 Tahun 2002 dan Nomor 7 Tahun 2002, dimana sebagian besar dari permasalahan tersebut tidak dapat diselesaikan.

Pada saat tersebut tidak terdapat pendaftaran apapun yang menyangkut gedung, baik milik pemerintah maupun swasta sebagai akibat dari penghancuran negara beserta seluruh strukur pemerintahannya dalam aksi terorisme yang terjadi pada tahun 1999, namun setelah itu sudah mulai dilaksanakan pendaftaran nasional terhadap semua bangunan yang masih ada. Semenjak itu, banyak sekali harta benda tidak bergerak milik Pemerintah Timor-Leste yang diduduki atau dimiliki secara ilegal. Demikian juga banyak harta peninggalan warga Timor-Leste yang masih berada di luar negeri dan milik warga asing diambil atau diduduki secara tidak sah.

Pasal 54 Undang-Undang Dasar Republik Demokratik Timor-Leste, menetapkan prinsip-prinsip dasar mengenai kepemilikan pribadi, mengakui secara implisit hak tersebut dan kepemilikan tersebut mengandung juga fungsi sosial, serta penegasan bahwa hanya warga negara nasional yang dapat memiliki hak atas tanah. Juga dalam Pasal 161 ditetapkan bahwa kepemilikan ilegal atas segala harta benda baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak adalah kejahatan.

Dengan diakuinya kemerdekaan Timor-Leste oleh dunia internasional pada tanggal 20 Mei 2002 yang lalu dan berdirinya pemerintah nasional sebagai hasil dari pemilu yang demokratis, maka pemerintah Timor-Leste merasa berkewajiban untuk mengambil suatu kebijaksanaan sesuai UUD yang mengatur tentang kepemilikan harta benda tidak bergerak sebagai usaha untuk menyelesaikan permasalahan yang menyangkut kepemilikan harta benda tidak bergerak baik milik pemerintah maupun milik swasta, karena masalah ini menyangkut harta dan martabat pemerintah yang pada waktu ini sedang menghadapi tugas berat untuk membangun negara. Di sisi lain, masalah ini dapat menciptakan instabilitas sosial yang dapat menghambat dimulainya pembangunan bangsa dan negara.

Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste memiliki kewajiban konstitusional untuk memenuhi apa yang tersirat dalam Pasal 138, 140, dan 14l Undang-Undang Dasar Republik Demokratik Timor-Leste, yaitu menciptakan kondisi yang konstruktif dalam membangun perekonomian bangsa. Untuk itu perlu dipersiapkan ketentuan teknis dan yuridis yang menyangkut penataan kembali gedung dan tanah sebagai dasar untuk pendaftaran kepemilikan harta kekayaan.

Sebelum dan sejak tahun 1975, Timor-Leste dikuasai oleh lima rezim yang berbeda-beda[238] yang menerapkan perangkat administrasi pertanahan yang berbeda juga. Tiga diantara empat pemerintahan yang terjadi selama jangka waktu 29 tahun tersebut dinodai oleh kekerasan dan gangguan sosial dengan tingkat gangguan yang berbeda dengan berdampak negatif pada beraneka hal yang berkaitan dengan hak atas tanah dan kepemilikan.

Dewan Konstituante Timor-Leste dipilih dan diberi kuasa untuk menyiapkan dan mengesahkan Konstitusi Timor-Leste yang pertama. Konstitusi ini mulai berlaku pada tanggal 20 Mei 2002, ketika pemerintah yang terpilih secara demokratis mengambilalih pemerintahan dari UNTAET. Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste tahun 2002 membatasi kepemilikan tanah hanya bagi warga negara nasional. Keputusan tersebut diambil untuk melindungi kedaulatan negara dan hak untuk penentuan nasib sendiri dengan mencerminkan apa yang dipelajari dari pengalaman selama zaman

[238] Rezim-rezim yang dimaksud adalah Pemerintahan penjajahan Portugis, Pemerintah merdeka yang pertama, Pemerintahan pendudukan Indonesia, Pemerintahan UNTAET, dan Pemerintahan Republik Demokratik Timor-Leste (RDTL) yang didirikan pada tanggal 20 Mei 2002.

penjajahan Portugis dan pendudukan Indonesia, ketika tanah diambil dari penduduk pribumi dan dibagikan kepada elit-elit tertentu.[239]

Dalam hal tuntutan tanah, du Plesis dan Leckie menyatakan:

> "Hanya segelintir negara yang pernah mengalami pemindahan dan manipulasi hak pemukiman dan pertanahan seperti yang dialami Timor-Leste selama 24 tahun di bawah pendudukan Indonesia. Skala kekacauan begitu besar sehingga hampir mustahil ada keluarga yang lolos dari tindakan-tindakan itu… Sengketa tanah juga dapat muncul sekarang berdasarkan tuntutan bahwa Portugis pernah menyita atau mengambilalih rumah, tanah, dan properti lain selama penjajahannya...."[240]

Tujuan agar kepemilikan tanah dibatasi secara konstitusional bagi warga negara nasional dapat diakui, dinyatakan sah, dan menurut banyak ahli hukum dianggap benar. Namun pelaksanaan suatu periode transisi dan sistem yuridis yang ada sebelumnya yang diganti dengan kerangka konstitusi dan hukum RDTL membutuhkan perhatian yang khusus. Walaupun tampaknya telah terjadi banyak transaksi yang tidak sah dan pencabutan kepemilikan penuh dengan paksa tetapi rupanya juga telah dilakukan transaksi yang sah oleh orang-orang yang menurut hukum yang berlaku sekarang ditetapkan sebagai orang asing.

4. Definisi Harta Benda Tetap (Tidak Bergerak)

Di dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Aset-aset Tidak Bergerak, yang dimaksud dengan benda-benda tidak bergerak adalah: harta kekayaan (properti) yang terdapat di dalam kota maupun yang terdapat di daerah-daerah, termasuk semua barang-barang yang ada di dalamnya dan barang-barang lain yang berada di dalamnya berupa barang-barang bergerak yang secara material mempunyai kaitan dengan gedung tersebut dan bersifat tetap. Gedung-gedung yang terdapat di dalam kota dimaksudkan sebagai benda-benda tidak bergerak yang terdapat di dalam kota dan di Ibu kota wilayah kota

---

[239] *East Timor Land Law Program* (Program Hukum Pertanahan di Timor-Leste), (a), Juli 2004, *Laporan mengenai Opsi dan Rekomendasi Kebijakan mengenai Kepatuhan pada Konstitusi bagi Penuntut Non-Nasional atas Hak Milik di Timor-Leste yang Ada Sebelum Berlakunya Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste (yang selanjutnya disebut sebagai 'Kepatuhan Pemilik Asing')*, hlm. 7.

[240] Du Plesis, Jean, dan Scott Leckie, Mei 2002, *Housing, property, dan land rights in East Timor: Proposals for an effective dispute resolution and claim verification mechanism (Hak Perumahan, harta tidak bergerak, dan tanah di Timor-Leste: Proposal untuk sebuah Resolusi Sengketa yang efektif dan Mekanisme Verifikasi Tuntutan*, hlm. 7-8.

atau distrik-distrik sementara Gedung-gedung rumah adalah gedung-gedung yang terdapat di luar batas kota yang ditetapkan secara resmi. Terhadap Batas-batas kota dan batas-batas dari pusat perkampungan penduduk akan diatur dengan peraturan tersendiri. Dalam definisi daerah perkotaan harus diperhitungkan penggunaan pada masa sekarang ini dan dimasa yang akan datang, seperti untuk pemukiman, perdagangan, industri atau tujuan lain seperti kegiatan-kegiatan pokok termasuk proyek-proyek pembangunan dan pemerataan kota. Di samping daerah perkotaan terdapat daerah pedalaman adalah daerah dimana tanahnya diperuntukan bagi kegiatan pertanian atau industri agro-peternakan serta hanya benda-benda yang mempunyai kedudukan hukum yuridis sajalah yang diatur oleh undang-undang, kecuali benda-benda untuk kepentingan umum dan benda-benda yang memang karena sifatnya tidak dapat dijadikan milik perorangan.

5. Harta Benda Tidak Bergerak Milik Perorangan

Pasal 2 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-benda Tidak Bergerak, mengatur mengenai benda-benda tidak bergerak milik perorangan. Yang dimaksud dengan benda-benda tidak bergerak milik pribadi dalam Undang-Undang ini adalah gedung-gedung yang terdapat baik di dalam kota maupun di luar kota yaitu mempunyai fungsi komersial yuridis yang pemiliknya adalah warga negara nasional baik secara pribadi, perorangan atau kelompok atau pemerintah.[241]

6. Harta Benda Tidak Bergerak yang Menjadi Milik Negara Timor-Leste

Pasal 4 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak menetapkan bahwa semua properti yang dulu menjadi milik negara Portugal yang ditinggalkan sejak tanggal 7 Desember 1975 dan semua harta benda tidak bergerak yang diperoleh karena kekuatan hukum atau penyelesaian yuridis, beralih menjadi milik negara Timor-Leste.

Sedangkan Pasal 16 ayat 2 Undang-Undang RDTL Nomor 1 Tahun 2003 menyatakan bahwa semua properti negara yang

[241] Perorangan sendiri dibagi menjadi warga negara nasional dan warga negara asing sehingga yang dimaksud harta benda milik warga negara Indonesia dalam Undang-Undang ini termasuk dalam harta benda milik warga negara asing di mana tidak hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia saja namun juga dimiliki oleh warga negara negara lain, seperti Australia, Portugal, dan lain-lain.

diperoleh atau dibangun di bawah rezim Indonesia juga beralih menjadi milik negara Timor-Leste.[242] Akan tetapi, ketentuan Pasal 16 ayat 3 melindungi hak tanah yang diperoleh atas properti tersebut melalui *transaksi yang adil* dengan pembayaran yang wajar.[243] Tidak ada perbedaan antara pemilik nasional dan non-nasional dalam ketentuan tersebut.

Undang-Undang Pertanahan Timor-Leste yang terbaru, yakni Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus *Untuk Definisi Kepemilikan Properti khususnya Pasal 9 ayat 1 memberikan perincian mengenai harta benda milik negara berupa:*

a. Harta benda tidak bergerak yang telah dimiliki atau digunakan oleh Pemerintahan Portugal sampai dengan 7 Desember 1975;
b. Harta benda tidak bergerak yang telah dimiliki atau digunakan oleh Pemerintahan Indonesia sampai dengan tanggal 19 Oktober 1999;
c. Harta benda tidak bergerak dalam penguasaan pemerintah dan dalam aktivitas-aktivitas yang berkaitan dengan pemerintahan publik atau kepentingan publik;
d. Harta benda tidak bergerak yang berhubungan dengan hak-hak primer dan sekunder yang dimiliki oleh warga negara asing, yang berdasarkan aturan undang-undang ini menjadi milik negara; dan
e. Harta benda tidak bergerak diluar yang disebutkan sebagai hak-hak subsider ke negara menurut Pasal 3 ayat 6.

Status harta benda milik Pemerintah Indonesia sudah jelas yaitu beralih ke Pemerintah Timor-leste tanpa kompensasi. Sementara terhadap harta benda yang semula milik publik dan kemudian

[242] Hal yang serupa juga dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia saat menduduki Timor-Leste, dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah RI Nomor 18 Tahun 1991 tentang Ketentuan-ketentuan Konversi Hak Atas Tanah Di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, dinyatakan bahwa "hak atas tanah yang pemegangya instansi Pemerintah Portugis atau badan hukum publik lainnya yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang RI No. 7 Tahun 1976 menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara Indonesia".

[243] Di bawah rezim Indonesia, beberapa perumahan dibangun di Timor-Leste dan rumah-rumah itu dijual kepada warga negara Timor-Leste, misalnya di Kampung Farol, Dili. Sebagian besar pembelinya menjadi pegawai negeri. Pemerintah mendanai penjualan perumahan dengan menyediakan kredit cicilan berjangka panjang yang sesuai dengan kemampuan ekonomi pembeli. Sebagian pembeli sudah menuntaskan pembayarannya sebelum tahun 1999, sedangkan yang lainnya belum membayar kembali utangnya, dalam Tilman, Mateus dan Pareira, Daniel, 2004, *loc.cit*.

menjadi milik individu karena pemberian hak atau peralihan hak dari Pemerintah Republik Indonesia menimbulkan pertanyaan, di Timor-Leste akankah diakui transaksi tanah yang adil (sah) yang dulu mengalihkan hak milik yang sekarang dipandang sebagai warga non-nasional? menurut *East Timor Land Law Program (LLP)*, semestinya demikian. Walaupun Konstitusi telah melarang kepemilikan tanah bagi orang asing, namun tidak ada kontradiksi dengan norma hukum tersebut apabila hak-hak atas tanah yang dulu ada sedemikian rupa hingga dikompensasikan.

7. Hubungan Pengurusan Aset Dan Undang-Undang Timor-Leste Tentang Kewarganegaraan[244]

Sebagaimana diketahui hanya warga nasional yang boleh memiliki tanah, maka penting untuk meninjau kembali siapakah yang dapat memenuhi syarat sebagai warga negara nasional.[245]

Lei N.º 9/2002 sobre Nacionalidade (Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 9 Tahun 2002 tentang Kewarganegaraan) yang disahkan pada tanggal 30 Oktober 2002 dan diumumkan pada 5 November 2002 dan berlaku 30 hari kemudian, menentukan siapa yang dianggap sebagai warga negara nasional sehingga orang yang tidak memenuhi syarat otomatis ditentukan menjadi warga negara asing.

Undang-undang ini hanya akan mengarah pada perorangan, yaitu 'orang' dalam arti manusia. Kewarganegaraan Timor-Leste dapat terwujud dari asal-usul atau perolehan.[246]

---

[244] Istilah 'warga negara' yang disebutkan dalam Pasal 54.1 UUD Timor-Leste dapat diartikan secara terbatas (dengan hanya dimaksud warga dalam arti manusia) dan juga dapat diartikan secara lebih luas (meliputi lembaga berbadan hukum), dalam *ibid*, hlm. 36.
Pejabat pemerintah, pegawai DNTPSC, beberapa anggota Parlemen Nasional dan juga pihak-pihak yang berkepentingan yang berpartisipasi dalam forum LLP yang diadakan bulan Juni 2004 semuanya setuju bahwa dengan mengesahkan Konstitusi RDTL, Dewan Konstituante bermaksud untuk melarang hak milik hanya bagi pihak asing. Ada kesepahaman bahwa istilah 'warga negara nasional' yang disebutkan dalam Konstitusi juga meliputi orang Timor-Leste di bawah umur dan badan hukum nasional. Oleh karena itu, yang dimaksudkan oleh para perancang konstitusi adalah membatasi hak milik atas tanah baik bagi orang asing maupun identitas yang berbadan hukum dari luar negeri sehingga hak milik atas tanah hanya terbuka bagi orang dan badan hukum Timor-Leste.

[245] Hal ini berkaitan dengan pertimbangan opsi kebijakan mengenai persoalan hak milik.

[246] Undang-Undang ini memiliki peraturan pelaksanaan yaitu *Decreto-Lei N.º 1/2004 sobre Regulamento da Lei da Nacionalidade* (Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2004 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Kewarganegaraan) yang diumumkan pada 4 Februari 2004. Dekrit Undang-Undang ini khususnya mengatur tentang dokumen-dokumen yang diperlukan untuk memelihara arsip-arsip, persyaratan-persyaratan administratif bagi perolehan, kehilangan, dan pendaftaran kewarganegaraan Timor-Leste.

Kewarganegaraan berdasarkan asal usul didefinisikan sebagai orang yang lahir di Timor-Leste menjadi:

a) Anak dari ayah atau ibu orang Timor-Leste;
b) Anak yang keturunannya tidak dikenal dan kewarganegaraan yang tidak dikenal;
c) Anak dari ibu atau ayah orang asing, berusia 17 tahun ke atas, yang menyatakan keinginannya menjadi orang Timor-Leste.

Kewarganegaraan berdasarkan asal usul juga berlaku bagi anak dari ayah atau ibu orang Timor-Leste yang lahir di luar negeri.[247]

Warga negara perolehan berlaku untuk orang yang mendapatkan kewarganegaraan dengan kasus:[248]

a) Anak yang dibawah umur dari ayah dan ibu yang telah memperoleh kewarganegaraan Timor-Leste;
b) Orang yang diadopsi (anak angkat dari warga negara Timor-Leste);
c) Orang menikah dengan warga negara Timor-Leste, asalkan sudah lebih dari 5 tahun; telah tinggal di Timor-leste sedikitnya dua tahun; dan dapat berbicara dalam salah satu bahasa resmi Timor-Leste;
d) Warganegara perolehan, bagi orang yang telah berdiam di Timor-Leste sedikitnya 10 tahun sebelum tanggal 7 Desember 1975 atau mulai sejak tanggal 20 Mei 2002[249], asalkan dapat berbicara dalam salah satu bahasa resmi.[250]

---

[247] Pasal 8 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 9 Tahun 2002 tentang Kewarganegaraan.

[248] *Ibid*, Bab III.

[249] Orang yang telah berdiam selama 10 tahun di Timor-Leste hingga tanggal 20 Mei 2012 akan memenuhi syarat mulai dari tanggal tersebut untuk menjadi warga negara perolehan apabila dikehendakinya.

[250] Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat 1 Undang-Undang Dasar Republik Demokratik Timor-Leste mengenai bahasa-bahasa resmi dan bahasa-bahasa nasional, bahasa resmi yang digunakan di Timor-Leste adalah bahasa Tetum dan Portugis. Sementara dalam Pasal 159 UUD RDTL mengenai bahasa kerja, bahasa Indonesia, dan Inggris merupakan bahasa-bahasa kerja (pengantar) yang digunakan dalam Pemerintahan umum bersamaan dengan bahasa resmi, selama dianggap masih perlu.
Menurut *Household Survey* (survei rumah tangga) *2001*, 82% penduduk Timor-Leste berbahasa Tetum, sementara 43% dapat berbahasa Indonesia. Hanya 5% berbahasa Portugis, sementara 2% berbahasa Inggris.

C. PEMULIHAN ASET MENURUT UU BADAN USAHA TIMOR LESTE

Pasal 54 ayat 4 Undang-Undang Dasar Republik Demokratik Timor-Leste
Membatasi kepemilikan tanah hanya bagi warga negara nasional. Istilah *warga negara* biasanya mengacu orang dalam arti manusia bukan kepada identitas lain yang diakui hukum. Sebuah kamus mendefinisikan warga negara sebagai:

> "Seorang yang berdasarkan kelahiran ataupun kewarganegaraan perolehan, menjadi warga suatu negara yang berdaulat yang menunjukan kesetiaannya kepada masyarakat itu dan berhak menikmati semua hak sipil dan perlindungan yang diberikan dalam masyarakat itu..."[251]

> "Seseorang yang menikmati semua hak sipil dan politiknya di dalam suatu negara merdeka dan tunduk pada semua kewajiban yang melekat pada status tersebut"[252]

Kedua definisi di atas memberi indikasi bahwa hanya orang (*person*) dalam arti manusia yang dapat menjadi warga negara karena *juridical person* dalam arti lembaga yang berbadan hukum tidak bisa mempraktekkan hak-hak politik (hak memilih wakil rakyat dan dipilih menjadi wakil rakyat).[253]

Tafsiran seperti itu dapat menambah pembatasan untuk kepemilikan tanah di Timor-Leste apabila ketentuan Konstitusi tersebut hanya ditafsirkan dengan arti hanya 'orang' dalam arti manusia yang berstatus sebagai warga negara Timor-Leste. Apabila tafsiran itu yang diterapkan maka bukan hanya orang asing dan badan hukum yang dilarang memiliki tanah tetapi larangan itu berlaku juga bagi 'orang' Timor-Leste dalam arti lembaga yang berbadan hukum di Timor-Leste.[254]

Apabila kepemilikan tanah dilarang bagi semua perusahaan maka investasi asing maupun investasi nasional di Timor-Leste dapat terhambat, termasuk investasi berjangka panjang dan berinventasi atau mempunyai kapasitas modal besar. Lagi pula, warga negara

---

251 Garner, Bryan A., (ed), *Op.Cit.*

252 Academia das Ciênsias de Lisboa e Editorial Verbo, 2001, *Dictionária da Língua Portuguêsa Contemporánea*, Lisboa, Portugal. Diterjemahkan oleh Edwin Urresta, peneliti *East Timor Land Law Program* (*LLP*) dari bahasa Portugis ke bahasa Inggris.

253 *East Timor Land Law Program* (Program Hukum Pertanahan di Timor-Leste), Juni 2004, *op.cit.*, hlm. 14.

254 *Ibid.*

Timor-Leste akan berkecil hati untuk membentuk perusahaan.[255] Bagaimana mungkin warga negara nasional mau membentuk suatu badan hukum yang seringkali memerlukan kepemilikan tanah terjamin, apabila usaha mereka tidak boleh memiliki tanah? apakah menarik bagi perusahaan nasional kalau harus menyewa barang tidak bergerak? jika tanah yang bersangkutan dimiliki oleh salah satu pemegang saham berwarga negara Timor-Leste, apakah pemegang saham lainnya di perusahaan itu tidak dirugikan jika mereka harus menyewa tanah itu dari si pemegang saham yang menjadi pemiliknya?

Dalam membahas persoalan ini, ada gunanya menganalisa *Lei N.° 4/2004 sobre Sociedades Comerciais* (Undang-Undang RDTL Nomor 4 Tahun 2004 tentang Badan Usaha) yang disahkan pada tanggal 5 April 2004 sebagaimana direvisi dengan *Lei N.° 10/2017 sobre Nova Lei das Sociedades Comerciais* untuk melihat apakah ada definisi atau ketentuan hukum yang dapat memberikan pengertian mengenai masalah ini.

Pasal 2 dari *Lei sobre Sociedades Comerciais*, menetapkan bahwa status *juridical person* yang berbadan hukum sebagai perusahaan ditentukan menurut hukum negara yang menjadi lokasi kantor pusat perusahaan itu. Dalam konteks ini, status *juridical person* menyangkut 'kewarganegaraan' perusahaan. Penting diingat badan hukum sebagai *juridical person* yang berstatus sendiri sehingga mempunyai kewarganegaraan sendiri yang belum tentu sama dengan kewarganegaraan pemegang-pemegang saham badan hukum tersebut.

Doktrin yuridis dan legislasi di kebanyakan negara juga menetapkan bahwa 'kewarganegaraan' perusahaan ditentukan menurut hukum negara di mana perusahaan tersebut dibentuk menjadi badan hukum.[256] Ada indikasi bahwa investor asing sering menanam modal ekonomi di Timor-Leste yang *lebih besar* daripada investor nasional Timor-Leste. Dengan adanya kerangka hukum dan fasilitas yang tepat, investasi asing dapat diarahkan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, pengembangan komersial, dan industri serta penciptaan lapangan kerja.[257]

---

[255] *Ibid*.

[256] Hukum Indonesia tentang badan hukum bisa dikatakan sebagai pengecualian karena mengatur bahwa badan hukum Indonesia adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, sehingga perusahaan-perusahaan luar negeri yang berinvestasi di Indonesia harus menyesuaikan dengan hukum Indonesia agar dapat beroperasi sebagai badan hukum di Indonesia (Salah satu cirinya adalah *embel-embel* kata Indonesia di belakang nama perusahaan tersebut, seperti: PT. Freeport Indonesia, PT. Sony Jaya Component Indonesia, PT. Exxonmobil Indonesia, dan lain-lain).

[257] Urresta, Edwin dan Nixon, R., *op.cit.*, Figur 4.

Pada tanggal 7 Juli 2005, diumumkan *Lei N.° 5/2005 sobre Investimento Externo* (Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Timor-Leste Nomor 5 tahun 2005 tentang Penanaman Modal Asing).[258] Undang-undang inilah yang ditawarkan oleh delegasi Timor-Leste pada pertemuan *JMC* III di Jakarta kepada delegasi Indonesia.

Pemerintah Timor-Leste menawarkan kompensasi aset badan hukum keperdataan RI tidak dalam bentuk uang tunai melainkan dalam bentuk pengambilalihan aset dalam negeri yang telah ada dan pemindahan perlengkapan aset berdasarkan lembaga hukum sewa menyewa[259], pengambilalihan bagian modal saham atau pengikutsertaan pertumbuhan modal suatu perusahaan[260], dan/ atau pengaturan lembaga yang seimbang, sebagaimana halnya setiap lembaga hukum mewajibkan pemeliharaan setiap aset dalam penguasaan penanam modal asing.[261]

Pasal 14 mengatur mengenai insentif pajak terhadap investor asing. Investor asing akan diberi insentif berupa pembatasan waktu kewajiban pembayaran pajak[262] berdasarkan lokasi investasi, bergerak dalam bidang yang sesuai dengan rencana pembangunan infrastruktur, bidang yang bergerak dalam penyediaan jasa berbasis *outsourcing*, dan dalam bidang yang memusatkan sebagian besar penanaman modal pada kegiatan ekspor.

Pasal 15 mengatur insentif kepabeanan berupa pembebasan kewajiban investor asing dalam membayar pabean (bea dan cukai) terhadap impor barang modal, material bangunan, untuk pembangunan pabrik, hotel atau infrastruktur ekonomi, bahan mentah untuk diolah kembali menjadi barang jadi, barang setengah jadi, komponen dan suku cadang untuk perakitan atau digunakan dalam produksi barang dan jasa.[263]

---

258 Ketentuan penanaman modal asing lebih lanjut diatur dalam *Decreto-Lei N.º 6/2005 sobre Regulamento de Procedimento do Investimento Externo* (Dekrit Undang-Undang RDTL tentang Peraturan Pelaksanaan Penanaman Modal Asing).

259 Pasal 7 huruf b) mengenai bentuk-bentuk penanaman modal asing, Undang-Undang RDTL Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penanaman Modal Asing.

260 Pasal 7 huruf c).

261 Pasal 7 huruf e).
Hal-hal tersebut ditempuh dengan cara memanfaatkan aset-aset badan hukum keperdataan RI di Timor-Leste yang masih ada, dalam hal mana selama belum digunakan kembali (investasi) oleh pemiliknya (badan hukum keperdataan RI), aset tersebut akan dimanfaatkan dan dikelola oleh Pemerintah Timor-Leste.

262 Maksud insentif tersebut adalah apabila telah lewat jangka waktu pembayaran pajak, maka investor asing untuk tahun berikutnya dibebaskan dari kewajiban membayar pajak.

263 Ketentuan insentif pembebasan kewajiban pembayaran kepabeanan dapat menyesuaikan dengan jangka waktu insentif pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 14.

D. BENTUK KOMPENSASI ASET DARI PEMERINTAH TIMOR LESTE

1. Ruang Lingkup Kompensasi

Tampak jelas bahwa ruang lingkup untuk Undang-Undang mengenai kepatuhan pada Konstitusi bagi warga negara asing atas menuntut hak yang ada sebelumnya atas tanah adalah Pasal 54.4 Konstitusi RDTL. Diperlukan proses hukum dan administrasi untuk periode transisi dari masa sebelum berlakunya Konstitusi menuju pada sistem baru yang melarang kepemilikan tanah di negara ini bagi warga negara asing. Sebagai akibat, dalam hal hak tanah yang diperoleh dengan sah oleh warga non-nasional sebelum pengesahan Konstitusi Timor Leste, Undang-Undang yang diperlukan harus menjawab pertanyaan-pertanyaan berikut:

Situasi ini menimbulkan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

a. Bagaimana nasionalisasi atas harta tetap (tidak bergerak) semestinya yang diterapkan Timor-Leste?
b. Apakah penuntut yang kehilangan hak yang dimiliki sebelumnya juga meperoleh kompensasi?
c. Apakah semua warga non-nasional kehilangan hak milik setelah pengesahan Konstitusi RDTL atau perlukah undang-undang khusus untuk menentukan bagaimana cara warga non-nasional mematuhi Konstitusi RDTL?
d. Apa yang semestinya terjadi dalam kasus pemilik non-nasional yang menikah dengan warga negara Timor-Leste?
e. Apa yang mesti terjadi dalam kasus penuntut yang sementara ini belum menjadi warga negara Timor-Leste tetapi mungkin akhirnya diakui sebagai warga negara nasional? dan
f. Dalam hal kewarganegaraan diatas dan ketentuan yang terkait dengan Konstitusi RDTL, apakah orang atau badan hukum semestinya juga dibedakan?

Terhadap isu-isu tersebut diperoleh rekomendasi-rekomendasi sebagai berikut:

LLP menganjurkan agar semua masalah yang disebutkan di atas diatur berdasarkan Undang-Undang yang akan dibuat mengenai kepatuhan pada Konstitusi bagi orang nonnasional. Hendaknya fokus utama dari Undang-Undang itu untuk menentukan apakah disahkan atau tidak hak milik yang dipegang dengan sah oleh orang

non-nasional sebelum berlakunya larangan Konstitusi dalam hal ini. Apabila ditentukan demikian, maka undang-undang itu juga perlu menanggulangi aspek-aspek lain, yaitu: Bagaimana konsekuensi praktis dari pengesahan hak tersebut? Apakah hak yang disahkan perlu dikonversi menjadi jenis hak lain? Apakah ada jangka waktu transisi agar orang nonnasional dapat mengalihkan propertinya kepada warga negara Timor-Leste?[264]

Perlu juga dirumuskan bentuknya instansi administratif atau badan peradilan yang akan berwenang dalam pengesahan hak-hak tersebut beserta proses terkait. Perlu juga diperjelas apakah lembaga berbadan hukum (baik yang dimiliki warga negara Timor-Leste maupun milik warga negara asing) mempunyai opsi untuk memiliki tanah di masa depan. Seperti dibahas di atas, Pasal 54 dari Konstitusi secara spesifik membatasi bahwa hanya warga negara Timor-Leste yang berhak memiliki tanah. Opsi untuk lembaga berbadan hukum, baik badan hukum nasional maupun yang asing, perlu diperjelas. Mungkin saja Undang-Undang yang akan dibuat mengenai kepatuhan pada Konstitusi bagi orang non-nasional dapat memuat ketentuan yang mengatur hal ini, karena tidak ada ketentuan mengenai masalah ini dalam *Undang-Undang RDTL tentang Badan Usaha*.[265]

2. Perangkat Hukum Kompensasi

Berhubungan dengan tipe dan bentuk perangkat hukum yang diperlukan, para pembuat kebijakan pertama hendaknya menentukan apakah masalah ini sebaiknya diatur berdasarkan Undang-Undang parlemen atau dekrit Undang-Undang[266]. Seperti yang telah dibahas di Bab III Sub D, terpilihlah opsi untuk Undang-Undang parlemen atau menerapkan dekrit Undang-Undang, maka selanjutnya perlu untuk menentukan lembaga negara yang mana (Parlemen atau Dewan Menteri) yang akan mengesahkan kerangka hukum terkait sehingga menentukan luasnya jangkauan dan kuatnya penegakan Undang-Undang yang dihasilkan melalui salah satu dari kedua opsi tersebut.

Karakteristik pokok dari dua opsi di atas, yaitu Undang-Undang dan Dekrit Undang-Undang, adalah:

1. *Undang-Undang yang disahkan oleh Parlemen.* Undang-Undang yang dibuat oleh Parlemen memerlukan proses yang lebih

[264] East Timor Land Law Program, Juni 2004, *op.cit.*, hlm. 18.

[265] East Timor Land Law Program, (a), *Ibid*, hlm. 25.

[266] Dekrit undang-undang sama seperti peraturan pemerintah di dalam hukum pembentukan peraturan perundang-undangan Indonesia.

kompleks dan lebih banyak debat dan diskusi. Pada umumnya, proses seperti itu menjunjung tinggi demokrasi dan pemerintahan yang transparan. Undang-Undang Parlementer hanya tunduk pada Konstitusi. Undang-Undang Parlementer berlaku secara umum dan dapat berdampak pada hak-hak perorangan sejauh sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Konstitusi.

2. *Dekrit Undang-Undang yang disahkan oleh Dewan Menteri.* Dekrit Undang-Undang lebih rendah daripada Konstitusi maupun Undang-Undang yang disahkan oleh Parlemen. Jenis Dekrit Undang-Undang merupakan perangkat hukum yang efisien bagi Pemerintah Eksekutif guna mengatur masalah-masalah administrasi-eksekutif yang dimandatkan kepadanya menurut hukum. Sebagai akibat, pada umumnya dekrit Undang-Undang tidak berlaku terhadap semua lembaga negara dan hanya dapat menetapkan aturan-aturan terbatas yang tidak dapat mengesampingkan hak perorangan berdasarkan Konstitusi dan hukum yang berlaku.[267]

Tujuan untuk mengembangkan kebijakan dan legislasi mengenai kepatuhan pada Konstitusi bagi penuntut tanah yang berwarga negara asing adalah untuk mengembangkan norma dan memperluas penerapan ketentuan Pasal 54.4 Konstitusi.[268]

3. Pengajuan Tuntutan Kompensasi

Masalah utama dalam rangka mengembangkan kebijakan dan legislatif mengenai kepatuhan pada Konstitusi bagi warga negara asing yang menuntut hak atas tanah adalah untuk menentukan opsi dan hak, jika ada, yang mungkin menjadi hak penuntut warga negara asing itu. Guna menyelesaikan masalah ini, beberapa unsur perlu dibedakan dan dipertimbangkan. Sebenarnya Undang-Undang Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak telah menyangkut beberapa unsur tersebut.

[267] Di sistem hukum perundang-undangan Indonesia, dekrit undang-undang dikenal dengan nama peraturan Pemerintah.

[268] *East Timor Land Law Program* merekomendasikan Opsi 1 di atas, yaitu dengan mengesahkan Undang-Undang parlementer untuk penyelesaian tuntutan tanah yang diajukan oleh warga negara asing. Hanya Undang-Undang yang berlaku secara umum yang dapat menentukan hasil daripada tuntutan tersebut, dengan mematuhi dengan ketat Konstitusi dan melalui kordinasi dengan norma-norma yang termuat di Pasal 1, 4, 13 dan 16 dari Undang-Undang No. 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak. Opsi 1 ini didukung dengan luas oleh peserta forum yang diadakan oleh LLP pada bulan Juni 2004 mengenai Hak-Hak atas Tanah dan Kepatuhan dengan Konstitusi, dalam *ibid*, hlm. 26.

Meskipun demikian, menjadi relevan untuk menganalisa keterkaitan di antara unsur-unsur itu seperti berikut:[269]

1) Menjadi relevan untuk membedakan di antara tanah yang dituntut dan yang tidak dituntut, sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak.
2) Properti negara perlu dibedakan dari properti pribadi.
3) Perbedaan antara tanah dan harta tak bergerak lainnya seperti bangunan perlu diatur.
4) Apakah menjadi penting apakah penuntut warga negara asing berdomisili di Timor-Leste atau tidak.
5) Tuntutan yang berdasarkan hak atas tanah yang ada sebelumnya selain dari hak milik (yaitu hak sewa, hak pengusahaan (konsesi), dan lainnya) semestinya juga dipandang penting dalam mengembangkan kebijakan.
6) Perlu dibedakan antara *person* dalam arti manusia dan *juridical person* dalam arti lembaga yang berbadan hukum.

Masing-masing aspek tersebut dianalisa di bawah ini beserta opsi dan rekomendasi terkait:

a. Properti yang Dituntut dan yang Tidak Dituntut

Administrasi transisi PBB di Timor-Leste (UNTAET) melalui resolusi Dewan Menteri tertanggal 27 Oktober 2000 menetapkan hak warga nasional maupun non-nasional untuk mengajukan tuntutan tanah pada DNTPSC. Sekitar 874 tuntutan tanah telah diajukan hingga bulan Mei 2002, ketika Pemerintah Timor-Leste yang dipilih secara demokratis mulai menjalankan pemerintahan.[270]

Pasal 13 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak yang disahkan pada tanggal 10 Maret 2003 menetapkan periode satu tahun bagi orang non-nasional untuk mendaftarkan informasi dan tuntutan mereka. Periode pendaftaran ini berakhir pada tanggal 10 Maret 2004. Diperkirakan ada 10.000 tuntutan yang telah diajukan selama satu tahun ini. Semua tuntutan yang diajukan selama hampir empat tahun (bulan Oktober 2000 hingga 10 Maret 2004) harus diselesaikan berdasarkan hukum yang berlaku. Properti pribadi yang ditinggalkan dan tidak dituntut telah dikembalikan

[269] *Ibid*.

[270] Informasi yang diberikan oleh bagian tuntutan tanah DNTPSC dalam *ibid*, hlm. 27.

kepada negara sehingga tidak dipertimbangkan lebih lanjut. Perlu diperjelas bahwa, walaupun Pasal 12 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak menetapkan hak warga negara Timor-Leste untuk menuntut pengembalian properti ke Negara di pengadilan, namun hak itu tidak berlaku bagi warga negara asing.[271] Undang-Undang ini hanya mengatur pengembalian kepada negara dari properti tersebut.

Sebelum Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste No.1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak menentukan pilihan yang definitif, Pemerintah RDTL mempunyai beberapa opsi mengenai tuntutan tanah dari warga negara asing, termasuk:

1) Tidak menerima tuntutan dan juga tidak perlu diproses; atau
2) Menerima dan mendaftarkan tuntutan tanah yang diajukan oleh warga non-nasional, untuk diproses berdasarkan hukum.[272]

b. Properti Milik Negara dan Properti Milik Pribadi

Tuntutan yang diajukan oleh warga non-nasional selama periode pendaftaran sebagaimana diatur oleh UNTAET dan kemudian Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak yang menetapkan batas waktu sampai dengan tanggal 10 Maret 2004 untuk pengajuan tuntutan dapat digolongkan seperti berikut:

---

[271] Pasal 12 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak sudah dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang tentang *Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti.*

[272] Sebagaimana Undang-Undang RDTL Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak telah mengatur proses pendaftaran tuntutan tanah, maka *East Timor Land Law Program* (LLP) mengusulkan agar ketentuan-ketentuan terkait dalam Undang-Undang inilah yang diterapkan. Undang-Undang ini tak perlu dirubah. Maka LLP memberi rekomendasi-rekomendasi berikut mengenai pelaksanaan Undang-Undang nomor 1 Tahun 2003 dalam hal ini:

a) LLP menganjurkan bahwa DNTPSC mengembangkan sistem kadastral (sistem pendaftaran) untuk seluruh properti negara yang pernah masuk kategori properti perorangan, termasuk properti pribadi yang ditinggalkan oleh pemiliknya yang non-nasional. Apabila properti-properti tersebut juga dituntut oleh warga negara Timor-Leste, hendaknya properti termasuk tidak dikembalikan kepada negara sebelum tuntutan itu diselesaikan berdasarkan hukum.
b) Undang-Undang mengenai kepatuhan pada Konstitusi bagi warga non-nasional perlu menetapkan bahwa warga non-nasional yang tidak mengajukan tuntutan sebagaimana diatur dengan hukum sudah tidak berhak mengganggu gugat Pemerintah atas pengembalian kepada negara untuk properti yang dituntutnya dan mereka juga tidak berhak menuntut kompensasi dalam bentuk apapun. Opsi kebijakan ini mendapat dukungan yang kuat dalam kesimpulan-kesimpulan yang dihasilkan di forum *roundtable* yang diadakan oleh LLP, dalam *ibid*, hlm. 28.

1) Properti yang selamanya berstatus milik pribadi dan tidak pernah dimiliki oleh negara.
2) Properti yang sebelumnya menjadi Properti Negara Portugal/ Timor Portugis yang dialihkan kepada orang pribadi selama penguasaan Indonesia.[273]
3) Properti milik pribadi yang diambil alih oleh rezim Indonesia dan kemudian dialihkan kepada pihak pribadi lain.

Semua penuntut menyatakan bahwa properti-properti tersebut yang dialihkan kepada mereka adalah properti pribadi dan memohon agar hak mereka yang dulu ada dipertimbangkan sebagai semestinya.[274] Kesimpulannya adalah:

a) Sesuai dengan Pasal 4 dan 16 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak, opsi yang berdasarkan hukum adalah Opsi 2. Tampak jelas bahwa kedua ketentuan ini menetapkan bahwa pada prinsipnya properti negara dari rezim Portugal maupun Indonesia telah dikembalikan kepada negara Timor-Leste. Pengembalian ini melibatkan semua properti negara yang diambil dan dibangun selama penguasaan Indonesia. properti negara yang teralihkan kepada pihak-pihak pribadi dianggap 'tidak ada'. Oleh karena itu, semua tuntutan hak milik atas properti negara harus ditolak dan diarsipkan apabila tidak ada bukti terjadi transaksi jual-beli yang adil dan beritikad baik atau bonafide (*good faith transaction*) seperti dijelaskan berikut ini. Tidak ada peluang kompensasi dalam kasus transaksi yang tidak *bonafide* (berniat baik).

[273] Berdasarkan wawancara penulis dengan mantan Kepala Bidang Penatagunaan Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Timor Timur, FA. Hartanto. Pada tahun 1995-1997 terdapat beberapa masyarakat Timor Timur yang meminta balik nama atau melakukan pendaftaran tanah atas suatu bidang tanah yang dulunya beralas hak atas tanah jaman pemerintahan Timor Portugis, dengan alasan mereka telah menguasai dan menduduki selama 20 tahun atas aset milik warga negara Portugal yang pada saat peralihan pemerintahan dari Timor Portugis ke Indonesia terpaksa ditinggalkan karena masuknya Indonesia ke Timor Portugis, akan tetapi pihak Badan Pertanahan Nasional Timor Timur menolak permintaan oknum masyarakat tersebut. Ini menandakan sikap pemerintah RI yang masih mengakui status tanah-tanah yang beralas hak atas tanah berdasarkan hukum agraria Portugal saat pemerintahan Timor Portugis.

[274] Opsi dalam hal ini adalah:
1) Tidak membedakan antara Properti Negara dan Properti Pribadi dalam menentukan konsekuensi praktis dari tuntutan-tuntutan yang telah terdaftar; atau
2) Membedakan antara Properti Negara dan Properti Pribadi dalam menentukan konsekuensinya.

b) Pasal 16 ayat 3 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak menetapkan *satu* pengecualian yang unik berhubungan dengan aturan di atas. Ketentuan ini mengatur bahwa hak dari pihak yang beritikad baik atau *bonafide* yang dengan susah payah telah mendapatkan harta tak bergerak melalui transaksi jual-beli dengan harga yang adil akan dilindungi. Dalam kasus seperti ini, ketentuan Pasal 16.3 menyatakan bahwa, bilamana masih ada sisa cicilan yang belum dibayarkan dari harga beli, maka sisa tersebut dibayar kepada pemerintah Timor-Leste. Pejabat DNTPSC dan pihak yang berkepentingan lain telah mengungkapkan dukungan untuk kompensasi dalam kasus properti yang dikembalikan ke negara dulu dialihkan kepada warga negara asing melalui transaksi yang adil dan bonafide. Kasus seperti ini dapat diselesaikan seperti yang dibahas berikut dalam mempertimbangkan opsi untuk penuntut asing.

c. Tanah dan Harta Benda Tidak Bergerak Lainnya

Sebagaimana telah dibahas di atas mengenai Pasal 54.4 Konstitusi RDTL, larangan hak milik bagi orang asing adalah yang berhubungan dengan *tanah*. Pertanyaan yang muncul adalah: dapatkah orang asing memiliki harta tak bergerak lainnya seperti bangunan, pohon atau tumbuhan dan obyek lainnya yang melekat pada tanah, sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pertanahan Timor-Leste Nomor 01-2003?

Ini adalah masalah yang rumit. Di dalam sistem properti pribadi yang ditetapkan oleh Konstitusi Timor-Leste, menurut LLP tidak masuk akal apabila sebidang tanah dimiliki oleh satu orang, sedangkan bangunan di atas tanah itu dimiliki pemilik lain, lebih-lebih bila tanah itu menjadi milik pribadi.[275] Dalam hal ini pertanyaan lebih lanjut adalah:

1) Bagaimana semestinya hubungan antara pemilik tanah dan pemilik bangunan?
2) Jika pemilik bangunan memberikan ongkos atau imbalan apapun kepada pemilik tanah atas hak guna tanah tersebut, apa bedanya dengan kontrak sewa?

[275] *Ibid*, hlm. 29.

3) Jika pemilik bangunan tidak membayar atau mengkompensasikan pemilik tanah untuk penggunaan tanahnya, maka apa manfaat dari 'kepemilikan' si pemilik tanah itu?
4) Mungkin hal seperti ini berbeda bila negara yang memiliki tanah, tetapi sekali lagi, apakah secara tidak langsung terjadi semacam perjanjian 'sewa atau konsesi'?

Terdapat hukum adat di Timor-Leste yaitu masyarakat setempat menyatakan sebagai pemilik tanah sedangkan orang pribadi menyatakan berhak atas benda yang melekat di atas tanah itu (asas *horizontale scheiding* atau asas pemisahan horizontal). Aturan seperti ini menjadi bagian dari sistem pengaturan pertanahan secara tradisional di Timor-Leste dan dapat tetap berfungsi dengan baik, jika ada perangkat hukum yang mengatur hal yang khusus ini.

Opsi Kebijakan yang dapat diambil terhadap isu tersebut adalah:

1) Bahwa tanah dan segala benda yang melekat di atasnya dianggap satu. Jika opsi ini yang diambil, maka perlu ada perangkat hukum yang menentukan cara untuk menyatukan kepemilikan atas semuanya yang mengutamakan satu atau lain pemilik. Opsi ini menutup kemungkinan bagi orang asing untuk berhak memiliki bangunan atau benda lain yang melekat secara permanen di atas tanah. Bagi mereka yang memegang kepemilikan yang sah atas bangunan dan benda lainnya yang melekat atas tanah, opsi menyewa tanah dari negara atau dari orang pribadi terpikirkan dalam Undang-Undang RDTL Nomor 12 Tahun 2005 tentang Kontrak Sewa Antara Perseorangan yang dibuat oleh *Ministério da Justiça* (Kementerian Kehakiman Timor-Leste). Perbaikan-perbaikan yang telah dilakukan oleh pihak asing dapat dikompensasikan oleh pemilik tanah pribadi, jika ada persetujuan yang menyatakan demikian.
2) 'Mempersatukan' kepemilikan tanah dan bangunan serta obyek lain yang melekat atas tanah itu di area perkotaan, di mana beroperasi sistim hukum dan komersial modern. Sedangkan kepemilikan tanah oleh Negara maupun masyarakat (tanah ulayat atau tanah adat) dipertahankan di wilayah pedesaan, di mana orang secara pribadi tetap berhak memiliki bangunan, pohon dan obyek lainnya yang melekat atas tanah negara dan tanah ulayat itu.
3) Secara resmi, mengakui prinsip umum yang berlaku di seluruh wilayah Timor-Leste bahwa kepemilikan tanah tidak terikat

dengan kepemilikan bangunan dan segala benda yang melekat secara permanen di atasnya. Di bawah opsi ini, semua tanah yang dikuasai oleh orang asing akan dikembalikan kepada negara, sedangkan orang asing akan berhak memiliki bangunan dan benda lainnya yang melekat di atas tanah. Sebuah mekanisme hukum yang menetapkan hubungan di antara pemilik tanah dan orang asing yang menggunakan tanah itu perlu dibuat oleh Parlemen.

Rekomendasi dari *Land Law Programme* sebagai berikut:

LLP memandang bahwa opsi ke-2 yang tepat. 'Penyatuan' tanah dan benda yang melekat di atasnya bermanfaat bagi administrasi serta pendaftaran tanah, dan transaksi tanah menjadi lebih mudah atau sederhana. Proses ini dapat dilakukan secara berangsur-angsur, memulai dari area perkotaan di mana lebih mudah dilaksanakan. Sedangkan di area-area pedesaan, sistem pengaturan tanah secara tradisional berlaku luas sehingga aturan-aturan tradisional masih berfungsi dengan cukup baik.[276]

E. OPSI PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP HAK KEPEMILIKAN

1. Penuntut Asing yang Berdomisili di Timor-Leste

Sebagaimana dibahas di atas, nasionalisasi tanah yang diberlakukan di negeri Kepulauan Vanuatu memilih untuk mengubah (konversi) hak tetap atas tanah menjadi hak sewa bagi orang yang berstatus '*alienator*', yaitu pemilik tanah non-nasional yang masih menempati apa yang sekarang dianggap sebagai tanah publik. Para *alienator* berhak untuk tetap *menghuni* tanah tersebut berdasarkan persyaratan bahwa mereka terus menerus menghuni tanah itu sebelum haknya dikonversi. Sebagai akibat dari persyaratan tersebut, *alienator* yang telah meninggalkan tanah mereka tidak berhak memperoleh konversi atas hak tanah yang mereka pegang sebelumnya.

Contoh ini memunculkan pertanyaan lain mengenai pengembangan kebijakan untuk tuntutan tanah dari orang asing. Haruskah dibedakan di antara orang non-nasional yang terus-

[276] Walaupun hukum formal harus berusaha memajukan hak jender dan kesetaraan secara umum di antara warga masyarakat, tetapi aturan-aturan pokok yang mengatur kepemilikan semestinya tidak diganggu atau dirubah secara drastis. Norma-norma yang dimaksud perlu dikembangkan melalui peraturan perundang-undangan yang akan dibuat selanjutnya, setelah dilakukan lebih banyak penelitian dan konsultasi sehingga tercapai persetujuan sosial dalam hal-hal tersebut, dalam *ibid*, hlm. 31.

menerus menempati tanah yang mereka tuntut sehingga tetap bertempat tinggal di Timor-Leste, dan orang non-nasional yang telah berangkat dari Timor-Leste dan meninggalkan properti yang mereka tuntut? Perbedaan ini menjadi relevan jika para pembuat kebijakan menghendaki untuk menerima orang non-nasional yang telah menunjukkan hubungan yang kuat, permanen dan setia pada negara ini sebagai warga integral dari masyarakat Timor-Leste.

Direktorat Nasional Pertanahan dan Properti dan Pelayanan Kadastral (DNTPSC) melaporkan bahwa sebagian orang non-nasional tetap tinggal di negara ini pada waktu terjadi peristiwa 1999, dan walaupun mungkin tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Timor-Leste, mereka mengungkapkan niat untuk secara permanen tinggal di negara ini. Orang non-nasional yang tinggal di negera Timor-Leste selama 10 tahun lebih berhak memperoleh kewarganegaraan Timor-Leste sebagaimana diatur dalam Undang-Undang RDTL Nomor 9 Tahun 2002 tentang Kewarganegaraan. Sebaliknya, orang non-nasional yang telah pergi dari negara Timor-Leste dan belum kembali mungkin tidak ada hubungan dengan Timor-Leste yang sekuat orang non-nasional yang tetap tinggal di negera Timor-Leste.[277]

Opsi Kebijakan yang dapat diambil terhadap isu tersebut adalah:

1) Tidak membuat perbedaan di antara orang non-nasional yang menuntut hak atas tanah. Jika demikian, proses hukum dan konsekuensinya, sebagaimana akan ditetapkan dengan Undang-Undang Kepatuhan, akan diterapkan secara merata kepada penuntut non-nasional yang berdomisili di Timor-Leste dan penuntut nonnasional yang tinggal di luar negeri.
2) Mengutamakan hak orang asing yang tetap tinggal di negara ini, dengan memudahkan kepatuhan pada Konstitusi bagi mereka sedemikian rupa sehingga mereka diizinkan tetap tinggal di Timor-Leste dengan konversi hak atas tanah yang ada sebelumnya.

Terhadap opsi kebijakan tersebut, *Land Law Programme* memberikan rekomendasi sebagai berikut:

Setelah ditinjau oleh beberapa pegawai DNTPSC dan pihak lainnya yang berkepentingan, LLP memandang bahwa Opsi 1 secara umum didukung. Orang-orang yang diwawancarai beranggapan

277 *Ibid*.

bahwa kiranya terdapat banyak orang yang secara hukum berstatus nonnasional tetapi tinggal lama di Timor-Leste dan mempunyai ikatan keluarga di sini sehingga dianggap bahwa mereka semestinya boleh tetap tinggal di sini dan menikmati keuntungan dari hak milik yang dulu sah, sebagaimana ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.[278]

Dalam pembahasan mengenai opsi ini, orang nonnasional yang menikah dengan warga negara Timor-Leste atau mempunyai anak yang menjadi warga negara Timor-Leste mendapat perhatian khusus. Dalam kedua kasus tersebut, dianjurkan supaya orang non-nasional seperti itu diizinkan untuk mengalihkan properti mereka kepada sanak keluarga dengan tetap menikmati hak-hak tertentu.

2. Tuntutan Sebelum Berlakunya Konstitusi RDTL

Aspek penting lainnya yang perlu dibahas adalah jenis hak atas tanah yang ada sebelumnya yang sekarang dituntut oleh orang non-nasional. Untuk keperluan penyederhanaan dan analisa sekarang ini, hak atas tanah dapat dibagikan dalam dua kategori pokok, yaitu hak primer atau hak milik tetap yang tak terbatas (*freehold*) dan hak subsider atau hak-hak pakai yang terbatas, (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak sewa, hak pengusahaan atau konsesi, dll.) Analisa dari *database* tuntutan tanah di DNTPSC dan temuan awal dari penelitian terapan LLP tentang hak atas tanah dan restitusi sertifikat tanah[279] menunjukkan bahwa, pada umumnya, kebanyakan orang di Timor-Leste tidak dapat membedakan di antara berbagai hak tanah yang berlaku selama sistem Portugal dan Indonesia. Misalnya, orang sulit membedakan di antara tiga jenis sertifikat tanah formal dari sistem Portugal, yaitu '*propriedade perfeita*' (hak milik) dan '*arrendamento*' (hak sewa) dan '*conceição*' (konsesi atau hak pengusahaan). Padahal perbedaannya menjadi penting dalam menetapkan proses pengesahan hak tanah dan restitusi sertifikat tanah.

Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Status Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti telah menetapkan bahwa properti milik negara di bawah sistem hukum Portugal dan Indonesia yang digunakan secara perorangan telah

---

278 *Ibid*, hlm. 32.

279 *East Timor Land Law Program* (Program Hukum Pertanahan di Timor-Leste), Juni 2004, *Laporan Analisa Hasil Penelitian dan Pertimbangan Kebijakan untuk Undang-Undang tentang Hak-Hak atas Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah*.

dikembalikan sehingga menjadi benda atau barang milik negara Timor-Leste. Secara umum, semua properti negara yang disediakan untuk dipakai secara perorangan berdasarkan berbagai jenis hak pakai yang terbatas, seperti hak sewa dan konsesi, *tidak pernah dialihkan kepada pemakai*. Walaupun penempatannya 'sah', pemakai tidak pernah diberikan hak milik yang tetap. Di antara tuntutan tanah yang diajukan ke DNTPSC, banyak yang berdasarkan hak pakai terbatas. Hak-hak atas tanah seperti itu tidak dibatasi oleh Konstitusi RDTL. Pembuat kebijakan dapat memilih di antara dua opsi berikut ini:

1) Mengakhiri semua perjanjian penggunaan sementara yang pernah ada atas bidang-bidang tanah, dan dengan bebas menyewakan properti itu atau mengalokasikannya untuk keperluan dinas;
2) Menetapkan mekanisme dalam Rancangan Undang-Undang tentang Hak Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah agar perjanjian penggunaan sementara dapat diperbaharui melalui perpanjangan perjanjian kontrak sewa, asalkan pihak yang menyewa memenuhi persyaratan tertentu. (Misalnya, asalkan penyewa: memelihara properti yang bersangkutan; sedang menempati properti itu; atau telah melakukan investasi yang menambah nilai pada bidang tanah itu).

Terhadap opsi-opsi tersebut, *Land Law Programme* mengajukan opsi sebagai berikut:

LLP mengusulkan Opsi 1. Pemerintah Timor-Leste telah mengesahkan Dekrit Undang-Undang Timor-Leste Nomor 19 Tahun 2004 tentang Kontrak Sewa Properti Negara yang menetapkan proses permohonan kontrak-kontrak sewa bagi individu maupun perusahaan dan juga aspek lainnya seperti persyarat, persyaratan, dan durasi kontrak sewa. Dekrit Undang-Undang ini berlaku untuk warga negara Timor-Leste maupun pihak asing sehingga penempatan properti negara yang berkesinambungan perlu diatur atau disahkan melalui kontrak sewa baru di antara penyewa dan Pemerintah.[280]

Pada umumnya, permohonan untuk kontrak sewa perlu diatur melalui proses tender (pelelangan). Walaupun begitu, terdapat ketentuan dalam Dekrit Undang-Undang tentang Kontrak Sewa Properti Negara yang dimaksudkan menguntungkan pihak yang sedang menempati properti negara, sehingga juga dapat

[280] East Timor Land Law Program, (a), *op.cit.*, hlm. 33.

menguntungkan pihak nonnasional yang dulu memperoleh hak pakai atas bidang tanah tertentu dan masih menempati properti itu. Ketentuan khusus itu menetapkan bahwa tidak ada proses tender dalam kasus properti negara yang masih ditempati oleh pihak yang memperoleh hak pakai dengan sah sebelum berlakunya Dekrit Undang-Undang tentang Kontrak Sewa Properti Negara itu.

3. Mengakhiri Hak Milik yang Ada Sebelumnya

Sub-bagian e di atas menyebutkan opsi untuk tuntutan tanah yang berdasarkan hak-hak, bukan hak milik. Di sini perlu dipertimbangkan tuntutan yang diajukan oleh orang non-nasional yang berdasarkan hak atas tanah yang ada sebelumnya yang bersifat primer, tetap dan tak terbatas, yaitu tuntutan atas *hak milik*. [281]
Opsi Kebijakan yang ditawarkan oleh *Land Law Programme* terhadap tuntutan atas hak milik ini sebagai berikut:

1) Hak milik yang dipegang oleh warga negara asing dikembalikan kepada negara dan tidak ada kompensasi. Jika demikian, semua tuntutan yang diajukan oleh orang non-nasional ditolak dan tidak disediakan upaya hukum lain. Harta benda tak bergerak yang bersangkutan dimasukkan dalam kadastral (pendaftaran) Properti Negara yang diatur sebagaimana mestinya.
2) Hak milik warga non-nasional yang disahkan dikembalikan kepada negara, tetapi pemegang tuntutan yang disahkan dibayar kompensasi. Harta benda tak bergerak yang bersangkutan dimasukkan dalam kadastral (pendaftaran) Properti Negara yang diatur oleh Direktorat Nasional Tanah dan Properti dan Pelayanan Kadastral (DNTPSC) Kementerian Kehakiman Republik Demokratik Timor-Leste. Properti tersebut dinilai harganya dan kompensasi dibayar dengan uang tunai kepada pemilik non-nasional yang sah.
3) Hak milik warga non-nasional yang disahkan dikonversi menjadi hak pakai berjangka mati dan terbatas (yaitu hak berdasarkan kontrak sewa). Jika demikian, seperti kedua opsi di atas, properti yang bersangkutan dikembalikan kepada negara dan dimasukkan dalam kadastral (pendaftaran) terkait yang diatur oleh DNTPSC. Tetapi, apabila terdapat pengakuan yang berdasarkan hukum

[281] Persoalan sah tidaknya hak milik yang dipegang oleh orang non-nasional menjadi tema utama analisa ini dan hal utama yang perlu diatur dalam Undang-Undang tentang Kepatuhan pada Konstitusi bagi Penuntut Non-Nasional atas Hak Milik. Larangan konstitusional itu hanya berlaku dalam hal kepemilikan tanah saja.

(pengesahan) atas tuntutan orang non-nasional atas hak milik, maka orang tersebut berhak menandatangani perjanjian dengan DNTPSC untuk menggunakan properti itu selama kurun waktu tertentu, dengan biaya sewa yang sangat murah atau sama sekali tidak membayar sewa. Keringanan biaya sewa itu merupakan semacam kompensasi sehingga negara dilepaskan dari beban membayar kompenasi uang tunai. Cakupan pemakaian tanah itu perlu ditentukan berdasarkan Undang-Undang tentang Kepatuhan pada Konstitusi bagi Orang Non-Nasional.

4) Semua pihak non-nasional yang hak miliknya disahkan berdasarkan Undang-Undang tentang Hak Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah diberikan kurun waktu tertentu (misalnya dua tahun) untuk mengalihkan properti yang bersangkutan kepada warga negara Timor-Leste atau perusahaan milik orang Timor-Leste. Kurun waktu tersebut dihitung mulai dari tanggal hak pemilik asing diakui (disahkan) oleh dewan administrasi pertanahan. Apabila properti tersebut tidak dialihkan kepada pihak warga negara Timor-Leste dalam kurun waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka properti itu dikembalikan kepada negara tanpa kompensasi.
5) Kombinasi dari Opsi 3) dan Opsi 4), apabila peraturan perundang- undangan menyediakan kurun waktu supaya orang non-nasional yang haknya diakui dapat memilih untuk memohon agar hak miliknya dikonversi menjadi hak pakai, atau memilih memohon kesempatan untuk mengalihkan propertinya kepada pihak lain dalam kurun waktu yang ditentukan menurut peraturan perundang-undangan. Jika demikian, orang non-nasional yang bersangkutan harus memilih dari awal diantara kedua opsi yang diberikan kepadanya. Dengan kata lain, peraturan perundang-undangan hendaknya tidak memberi peluang kepada yang bersangkutan untuk semula memohon agar hak miliknya dikonversi menjadi hak pakai, dan kemudian memohon waktu untuk menjual propertinya. Menurut LLP, hendaknya Opsi 5) ini mengharuskan orang non-nasional yang tuntutannya atas hak milik disahkan untuk memilih dari awal di antara kedua pilihan, konversi atau pengalihan dengan bantuan Pemerintah Timor-Leste sebagai Fasilitator.[282]

[282] East Timor Land Law Program, (a), *loc.cit.*, hlm. 36.

Terhadap opsi-opsi tersebut di atas, *Land Law Programme* memberikan rekomendasi sebagai berikut:

1) *East Timor Land Law Program* menganjurkan Opsi 5) yang dikembangkan berdasarkan umpan balik dari pegawai-pegawai Direktorat Nasional Tanah dan Properti dan Pelayanan Kadastral Kementerian Kehakiman Republik Demokratik Timor-Leste dan pihak lainnya yang berkepentingan.[283] Terdapat konsensus umum bahwa penuntut hak milik yang disahkan semestinya dikompensasikan. Opsi ini memungkinkan kompensasi yang bernilai dalam bentuk yang tidak terlalu membebani keuangan negara. Opsi ini juga memberi isyarat dari Pemerintah RDTL kepada dunia internasional atas komitemennya untuk mematuhi prinsip-prinsip internasional mengenai hukum dan jaminan bagi investor nasional maupun internasional.
2) Opsi 1) tidak diusulkan karena dapat merugikan Timor-Leste dalam pembangunan ekonomi dan kesempatan untuk menarik investasi dari luar negeri di masa depan. Sedangkan Opsi 2) tidak dianjurkan karena negara tidak mempunyai sumber daya keuangan yang cukup untuk membayar kompensasi dalam bentuk uang tunai. Selain dari itu, ada risiko bahwa proses pembayaran kompensasi menjadi sangat rumit dan sulit.
3) Opsi 3) maupun Opsi 4) rupanya layak. Tetapi kombinasi di antara kedua opsi tersebut, seperti diusulkan dalam Opsi 5) di atas rupanya dapat memudahkan proses nasionalisasi atas harta benda tak bergerak yang sebelumnya dimiliki oleh orang non-nasional.[284]

Pada tahun 2010-2011 Dewan Menteri sudah mulai membahasa Rancangan Undang-Undang tentang Definisi Kepemilikan Properti dan Parlemen Nasional Timor-Leste sudah mengajukan dan menyetujui Rancangan Undang-Undang tersebut. Namun pada 2012, Presiden Timor-Leste saat itu Jose Ramos-Horta mengajukan veto atas

---

[283] Dalam Forum *Roundtable*, yang diselenggarakan UNTL (Universitas Nasional Timor Lorosa'e) dan *East Timor Land Law Program* (LLP) pada tanggal 30 Juni 2004 sekitar 50 utusan dari Direktorat Nasional Pertanahan dan Properti (DNTPSC), UNTL, dan instansi Pemerintah Timor-Leste, sektor usaha swasta dan lembaga swadaya masyarakat nasional maupun internasional turut berpartisipasi, dalam *ibid*.

[284] Ganesh P. Shivakoti dalam penelitian berjudul *Land Expropriation Policy Suitable for Timor-Leste* (*Economic Consideration*), July 2005, hlm. 19, melemparkan tawaran apabila Pemerintah Timor-Leste tidak dapat menyediakan kompensasi tunai (*cash*), Pemerintah dapat menukar aset milik privat dengan tanah milik negara yang tidak terpakai untuk digunakan menjadi fasilitas umum di Timor-Leste.

pengajuan rancangan undang-undang tersebut dan mengembalikan rancangan undang-undang tersebut kembali ke Parlemen Nasional[285], sehingga RUU tersebut belum bisa diundangkan dan tertunda pengundangannya. Akhirnya baru pada tahun 2017, Parlemen Nasional dan Presiden Republik Timor-Leste menyetujui pengesahan dan pengundangan Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti yang pada pokoknya berisi aturan yang mengizinkan konversi hak milik warga nonnasional yang ada sebelumnya menjadi tanah milik negara dan terhadap warga nonnasional pemilik hak milik sebelumnya tersebut akan diberikan kompensasi, maka tuntutan yang diajukan oleh orang asing akan mengikuti proses hukum yang bertahap dua. Pertama, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti, semua tuntutan hak milik harus disahkan dan dinyatakan sah melalui proses pengakuan berdasarkan hukum terhadap hak milik yang diatur oleh Komisi Pertanahan dan Properti.[286] Penuntut yang merupakan warga negara Timor-Leste maupun warga negara asing harus mengikuti proses ini sebagai tahap pertama. Hak atas tanah yang berhasil diakui kemudian akan didaftarkan di DNTPSC yang merupakan instansi pemerintah yang berwenang dalam bidang ini. Kedua, penuntut asing yang haknya atas tanah berhasil diakui akan berhak memohon agar diterapkan ketentuan Pasal 8 ayat (6) Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti, yaitu kompensasi atas hak-hak yang menjadi milik negara Timor-Leste.

4. Perlindungan Hukum Aset oleh Timor-Leste

Semenjak berdirinya Pemerintahan Timor-Leste hasil pemulihan kemerdekaan tahun 2002, Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste memberikan jaminan keamanan terhadap harta benda tidak bergerak yang ditinggalkan di Timor-Leste yaitu semua harta benda tidak bergerak yang ditinggalkan baik milik warga negara Timor-Leste maupun milik warga asing, untuk sementara ditempatkan dibawah pengawasan Pemerintah dengan cara melakukan administrasi

[285] http://www.laohamutuk.org/Agri/land/12PNpassPRvetoEn.htm

[286] Komisi Pertanahan dan Properti didirikan berdasarkan Bab VIII, Seksi I, Sub Seksi I, Pasal 55 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti.

terhadap benda-benda tidak bergerak yang ditinggalkan tersebut.[287]

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak, diatur mengenai ketentuan tentang pelanggaran terhadap apa yang dinamakan kepemilikan ilegal dan penempatan ilegal. Yang dimaksud dengan kepemilikan ilegal adalah perbuatan hukum mengambil keuntungan atau menempati secara ilegal benda-benda tidak bergerak milik pemerintah dan mengklaim seolah-olah miliknya serta memalsukan bukti-bukti kepemilikannya hal mana dianggap sebagai kejahatan pemalsuan benda-benda tidak bergerak terhadap barangsiapa yang melakukan perbuatan hukum tersebut. [288]

Penempatan ilegal merupakan suatu tindakan melawan hukum dari seseorang yang menguasai benda tidak bergerak milik orang lain seolah sebagai miliknya dan bertentangan dengan kehendak pemiliknya. Arti penguasaan dalam undang-undang sendiri adalah

---

[287] Administrasi sementara terhadap benda-benda tersebut dimaksudkan untuk: Menjamin hak-hak yang absah dari warga negara yang bersangkutan atas harta benda tersebut; guna pemanfaatan sementara kepada pihak ketiga atau kepada Pemerintah; dan menjamin bahwa dalam pemanfaatannya tidak mengabaikan fungsi sosialnya. Pemanfaatan sementara aset atau harta benda tersebut kepada pihak ketiga diatur antara lain dengan cara melakukan penyewaan atas harta benda tersebut kepada warga negara Timor-Leste atau warga negara asing dan kepada individu-individu lain baik secara sendiri-sendiri maupun kolektif dengan pembayaran biaya sewa yang memadai. Cara penyewaan dan administrasi tersebut di atas diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri yaitu Dekrit Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2014 tentang Persewaan Harta Benda Milik Negara, dalam Pasal 15 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak.

[288] Sanksi yang akan diberikan oleh Lembaga yudisial Timor-Leste dalam kasus penguasaan secara ilegal benda-benda tidak bergerak yang bukan miliknya adalah dengan hukuman denda yang ditetapkan dalam kurun waktu antara 30 dan 180 hari. Denda tersebut berkisar antara satu dan dua ratus dollar Amerika Serikat dan disesuaikan dengan kemampuan ekonomi dari terdakwa. Apabila denda tersebut tidak dibayar secara sukarela maka dapat diganti dengan bekerja bagi masyarakat sesuai waktu yang ditetapkan.

Apabila terdakwa menolak untuk bekerja bagi masyararat, maka ia harus dihukum dengan hukuman kurungan selama waktu yang ditetapkan, terdakwa dapat saja menghindar secara keseluruhan atau sebagian terhadap hukuman yang dijatuhkan dengan membayar denda yang ditetapkan kepadanya atau bekerja bagi masyarakat. Setiap orang yang telah diperingatkan oleh Direktorat Nasional Pertanahan dan Properti dan Pelayanan Kadastral karena menempati secara ilegal suatu benda tidak bergerak dan dalam kurun waktu 30 hari setelah menerima, pemberitahuan tersebut, ia mengosongkannya atau menyelesaikan penempatannya, maka ia tidak dapat dituntut secara pidana namun pelaksanaannya dalam kasus-kasus tertentu dapat dikenakan kurungan preventif. Jika orang yang menempati properti tersebut salah mengira bahwa tanah yang ia duduki merupakan tanahnya dulu padahan sekarang tidak lagi ditempati dia, maka dia bukan sebagai orang yang menduduki secara illegal dan tidak harus membayar hukuman denda. Tuntutan pidana yang dilakukan oleh Penuntut Umum Kejaksaan Timor-Leste karena melakukan kejahatan, penipuan benda-benda tidak bergerak tidak bertentangan dengan tuntutan hukum lainnya atau hukuman administratif dengan tujuan untuk menggembalikan pendapatan yang diperoleh dari pihak ketiga karena penggunaan aset dimaksud disalahartikan oleh terdakwa.

kekuasaan yang timbul apabila seseorang menggunakan haknya atas sesuatu hak milik atau atas hak lain yang sah, dapat juga penguasaan tersebut dilakukan oleh pemiliknya sendiri atau melalui perantaraan orang lain.[289]

Orang yang melakukan penempatan ilegal atau dalam bahasa Inggrisnya *trespasser* adalah seseorang yang pergi memasuki lahan atau tanah tanpa adanya segela bentuk perijinan dan kehadirannya di sana tidak dikenal sebagai pihak yang menguasai dan menduduki atau jika mereka tahu, mereka akan keberatan di sebut demikian. Orang yang melakukan penempatan ilegal dapat termasuk tidak hanya pencuri lahan dan penghuni liar tetapi juga siapapun yang mengembara masuk ke suatu lahan karena perbatasan lahan tersebut tidak jelas atau karena mereka tersesat.[290]

Jelas, bahwa ada keperluan agar Pemerintah dan Parlemen Timor-Leste secepatnya mempertimbangkan *Rancangan Undang-Undang Timor-Leste tentang Mediasi Sengketa Tanah* dan *Rancangan Undang-Undang Timor-Leste* tentang *Sistem Hak Milik, Peralihan, Pendaftaran, Hak-Hak Sebelumnya, dan Restitusi Hak Milik*.[291] Dan Pemerintah serta Parlemen Timor-Leste sudah mempertimbangkannya dengan baik sehingga rancangan undang-undang yang disusun sejak lama akhirnya bisa dibahas, disetujui, disahkan, dan diundangkan dengan nama Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Definisi Kepemilikan Properti. Saat tulisan ini disusun Pemerintah Timor-Leste sedang dalam tahap penyusunan suatu Rancangan Dekrit Undang-Undang sebagai peraturan pelaksanaan

---

[289] Sanksi yang akan diberikan oleh Lembaga Peradilan Timor-Leste dalam kasus penguasaan benda tidak bergerak milik orang lain adalah pidana denda yang berlangsung antara 30 hari sampai 90 hari, dengan denda perhari lima puluh sen dan maksimal seratus dollar Amerika, disesuaikan dengan kemampuan dari terdakwa, sehingga hukuman yang dijatuhkan akan setimpal dengan perbuatan yang dilakukan terdakwa. Dalam pelaksanaannya hukuman denda yang tercantum tersebut tidak dapat diganti dengan hukuman kurungan, namun kekurangan pembayaran denda tersebut dapat diselesaikan dengan penyitaan barang-barang milik terdakwa untuk melunasi sisa pembayaran yang masih ada. Penguasaan ilegal tersebut diperlakukan dengan penyesuaian-penyesuaian semestinya sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 ayat 5 Undang-Undang RDTL Nomor 1 Tahun 2003 serta tidak dianggap sebagai penghuni ilegal pihak ketiga yang secara ikhlas melakukan dengan maksud baik.

[290] Elliot, Catherine dan Quinn, Frances, 2017, *Tort Law*, hlm. 184.

[291] Sistem tersebut sangat penting sebagai cara untuk memberikan kepastian atas kepemilikan tanah atau bangunan dan transaksi keperdataan, yang sejak permulaan mandat UNTAET pada akhir 1999, sama sekali tidak jelas. Namun, undang-undang itu sendiri tidak akan cukup, karena tidak kalah pentingnya keperluan atas usaha intensif untuk melakukan reformasi yudisial, pendidikan komunitas dan program sosialisasi yang aktif akan diperlukan untuk menjamin bahwa undang-undang aset diterapkan secara layak dan dihormati, dan agar perkembangan pada masa depan didasarkan pertimbangan yang layak terhadap kebiasaan tradisional di distrik-distrik.

dari Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus Definisi Kepemilikan Properti, agar undang-undang ini bisa diimplementasikan.[292]

Hal ini penting agar Pemerintah Timor-Leste memfasilitasi penyelesaian yang konklusif atas sengketa aset untuk membantu mempertahankan stabilitas di tengah masyarakat dan menciptakan lingkungan yang mendukung investasi oleh para investor domestik maupun asing dan pada gilirannya berimbas atau berfaedah pada pertumbuhan ekonomi Timor-Leste.[293]

Pembentukan dan pelaksanaan sistem hak milik yang berfungsi secara efektif adalah atau selama ini merupakan tantangan besar bagi setiap negara di dunia. Justru tantangan ini sangat besar bagi Timor-Leste, yang juga merupakan negara berkembang di dunia, yang mempunyai sejarah panjang penuh dengan konflik antara penjajah asing dan hukum dan tradisi lokal. Dalam keadaan tersebut dapat dimengerti kalau Timor-Leste dibebani oleh apa yang disebutkan sebagai masalah klaim aset yang 'sangat rumit'.[294]

Pada tingkat yang lebih dasar, walaupun pemilik tanah atau bangunan dan para pengambil keputusan menunggu perkembangan legislatif yang akan memberi kepastian, ada persoalan-persoalan fundamental yang perlu diperhatikan dalam sistem yudisial untuk menjamin keefektifan undang-undang pada masa depan. Pengadilan menghadapi sejumlah tantangan dalam mengadili klaim aset, selain tidak adanya undang-undang baru yang diperlukan. Dua persoalan utama yang dihadapi pengadilan dalam mengadili klaim aset adalah kekurangan personil pengadilan dan bahasa undang-undang yang berlaku dan dokumen-dokumen berkas perkara.[295]

---

[292] https://www.state.gov/reports/2019-investment-climate-statements/timor-leste/

[293] Kathy Khuu, August 2005, *Considerations for Economic Zones and the Case for Timor-Leste*, hlm. 8. Dalam mengusahakan sistim investasi yang kondusif, perlu adanya kerjasama yang sinergis antara lembaga penunjang, berupa: pengadilan, polisi, lembaga keuangan, praktisi hukum, dan DNTPSC bagian survei, pemetaan, pengukuran, dan hak-hak atas tanah, dalam Kabanova, Maria, September 2003, *Foreign Investments Strategy and Land Tenure Rights*, *Comparative Study*, hlm. 11. Disamping itu, diperlukan juga adanya kepastian hukum, berupa: *rule of law* dan transparansi serta dukungan rakyat secara luas, melalui konsultasi dan penghormatan terhadap kearifan dan adat istiadat lokal, dalam HBW International Inc., September 10, 2003, *Facilitating Foreign Investment through Property Lease Options*, hlm. 23-26.

[294] Walaupun demikian, langkah-langkah legislatif yang signifikan telah diambil untuk secara langsung memperhatikan persoalan tersebut dengan membentuk sistem hak milik yang komprehensif, walaupun proses ini baru dimulai dan akan dicapai langkah-demi-langkah dan secara bertahap.

[295] Oleh karena latihan waktu penuh sudah dimulai dan diikuti oleh para hakim nasional dan aktor pengadilan lainnya, fungsi pengadilan sebagian besar dijalankan oleh aktor internasional. Menurut jadwal untuk program latihan tersebut, situasi ini akan berlangsung selama dua tahun

Oleh karenanya dengan dibentuknya lembaga baru yaitu Komisi Pertanahan dan Properti, Komisi ini juga berperan sebagai lembaga arbitrase dan mediasi yang akan menilai dan memutuskan apabila ada sengketa perselisihan menyangkut harta tidak bergerak yang diajukan kepada komisi.

F. PENYELESAIAN ASET MENURUT HUKUM INTERNASIONAL DAN NASIONAL

1. Hukum Internasional

Dalam suatu peristiwa suksesi negara tidak ada kewajiban hukum pihak suksesor untuk mengembalikan ataupun membayar ganti rugi aset-aset milik pemerintah lama (*predesesor*). Hal ini diatur, baik dalam hukum konvensional maupun dalam hukum kebiasaan internasional. Pasal 11 "*1983 Viena Convention on Succession of States*" menyatakan: "*....the passing of state property of the predecessor state to the successor state shall take place without compensation*" (pengalihan milik negara predesesor kepada negara suksesor haruslah tanpa pembayaran ganti rugi).

Dalam hukum kebiasaan internasional terlihat misalnya Indonesia tidak membayar ganti rugi kepada (pemerintah) Belanda pascakemerdekaan, Singapura tidak membayar ganti rugi kepada Malaysia pascaberpisahnya Singapura dari Federasi Malaysia, Republik Rakyat China tidak membayar ganti rugi kepada Inggris pascapenyerahan Hongkong tahun 1997. [296]

Berbeda halnya dengan aset milik swasta dan perorangan asing yang ada di Timor-Leste. Hukum internasional mengenal prinsip tanggung jawab negara untuk melindungi setiap orang dan benda asing yang berada dalam wilayah negara. Ini berarti pemerintah Timor-Leste mengemban kewajiban hukum untuk melindungi atau mengamankan aset swasta dan perorangan Indonesia yang berada di wilayah negara Timor-Leste. Pemerintah Timor-Leste tidak

lagi. Tuntutan ini terhadap sumber daya aktor pengadilan yang terbatas kemungkinan besar akan menimbulkan situasi, yang sebenarnya tepat, di mana kasus perdata diberikan prioritas yang lebih rendah daripada kasus pidana dan akibatnya kasus perdata mengalami penundaan lama dalam sistem peradilan.

Sampai tahun 2006 diketahui oleh JSMP bahwa kasus perdata belum diadili oleh hakim-hakim internasional, namun diharapkan bahwa hakim internasional akan memulai mengadili kasus perdata dalam beberapa bulan yang akan datang setelah dokumen dalam berkas perkara diterjemahkan, dalam Judicial System Monitoring Programme, 2006, *op.cit.*, hlm. 13.

[296] Pasek Diantha, *loc.cit.*

dapat melakukan penyitaan (konfiskasi), tetapi dapat melakukan pengambilalihan (nasionalisasi) disertai ganti rugi dengan prinsip memadai (*adequate*), segera (*prompt*), dan efektif (*effective*).

Sebagai catatan, belakangan setelah adanya kasus Tembakau Bremen 1959/1960 (gugatan ganti rugi pengusaha tembakau Belanda terhadap Indonesia) prinsip memadai (*adequate*) diganti dengan prinsip "sesuai kemampuan" (*state ability*) dari suatu negara yang baru merdeka.[297]

2. Hukum Nasional Timor-Leste

Terhadap hak-hak perorangan warga negara asing atau nonnasional yang berupa hak guna usaha dan hak guna bangunan. Pasal 3 ayat (6) Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti mengatur "hak milik dari harta benda tidak bergerak yang menggantikan hak sekunder terdahulu, yang tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam ketentuan angka sebelumnya kembali ke negara, kecuali jika terjadi penguasaan ilegal oleh warga negara, tanpa mengurangi hak untuk mendapatkan kompensasi yang diselenggarakan berdasarkan syarat-syarat di undang-undang ini."

Terhadap hak-hak milik perorangan warga negara asing atau nonnasional, khususnya warga negara Indonesia yang kembali menjadi benda milik negara Timor-Leste akan diidentifikasi dan digolongkan oleh Direktorat Nasional Tanah dan Properti dan Pelayanan Kadastral. Sementara itu identifikasi, penentuan susunan, dan sistem yang mengatur benda milik publik akan diatur di dalam undang-undang.

Pasal 8 ayat 6 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti, mengatur bahwa "Pemegang hak terdahulu atau pihak yang memenuhi syarat sebagai 'penguasa ilegal' berdasarkan persyaratan dalam undang-undang ini, harus diakui sebagai pemegang hak milik atas suatu harta benda tidak bergerak, tetapi kehilangan haknya karena telah berpindah menjadi barang publik milik negara, harus memperoleh kompensasi." Dan Pasal 8 ayat 7 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti mengatur bahwa

---

297 Sudargo Gautama, 1999, *Peranan Prof.Dr.Mochtar Kusumaatmadja Berkenaan dengan perkara-perkara Indonesia di Luar Negeri*, dalam *Mochtar Kusumaatmadja: Pendidik dan Negarawan*, hlm. 606.

"Kompensasi sebagaimana disebutkan dalam ayat sebelumnya dihitung menurut syarat-syarat dari undang-undang ini."

Pengaturan mengenai kompensasi diatur lebih lanjut di dalam Pasal 47 ayat 1 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti, yang mengatur:

> "Pada hak-hak yang akan mendapatkan kompensasi:
> a) Pemegang hak-hak atas tanah terdahulu, yang belum pernah diberikan hak milik berdasarkan sistem aplikasi yang diatur dalam undang-undang ini;
> b) Pihak yang menguasai tanah yang kepadanya belum pernah diberikan hak milik berdasarkan sistem aplikasi yang diatur dalam undang-undang ini."
>
> Kompensasi terhadap hal-hal yang disebutkan pada ayat 1 tersebut akan dibayarkan setelah sengketa diselesaikan secara definitif.[298]

Dalam kasus sengketa akibat terjadinya duplikasi pihak antara hak primer terdahulu dengan hak penguasaan ilegal, maka pihak yang mempunyai hak primer terdahulu berada di pihak yang dimenangkan dan harta primer terdahulu masih sah daripada pihak yang mendalilkan hak penguasaan, meskipun jika pihak itu mendalilkannya dengan hak penguasaan ilegal.[299]

Dalam kasus sengketa akibat terjadinya duplikasi hak antara hak subsider dengan hak penguasaan ilegal, ketika pihak yang melakukan penguasaan ilegal diberikan hak atas harta benda tersebut, maka pihak tersebut harus menggantinya dengan uang kompensasi yang layak kepada negara. Negara kemudian akan menyerahkannya kepada pihak pemberi pernyataan hak sekunder sebelumnya - yang kehilangan haknya tersebut - dengan jumlah penggantian uang yang disesuaikan dengan luas dan besarnya properti yang diberikan kepadanya.[300]

Di dalam tulisan ini tidak dijelaskan peraturan teknis mengenai sistem kompensasi atau ganti rugi dan jumlah pergantian uang karena hal tersebut akan diatur lebih lanjut dalam peraturan menteri yang akan disusun oleh Pemerintah Timor-Leste.[301]

---

[298] Pasal 47 ayat 6 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti.

[299] Pasal 43 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti.

[300] Pasal 51 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti.

[301] Pasal 54 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti;

Negara Timor-Leste menjamin kewajiban pembayaran kembali ganti rugi tersebut karena dijamin dengan hipotik dari harta benda tidak bergerak tersebut yang akan didaftarkan dalam register harta benda diikuti dengan pendaftarannya dalam register pendaftaran tanah.[302]

Kewajiban pembayaran ganti rugi tersebut pada akhirnya menyesuaikan dengan keadaan perekonomian Timor-Leste sendiri. Apabila Timor-Leste sedang mengalami kesulitan ekonomi yang parah, negara Timor-Leste dapat membebaskan kewajiban pembayaran ganti rugi baik untuk sebagian atau pun keseluruhan.[303]

Dengan mengacu pada uraian dan penjelasan tersebut, Pemerintah Timor-Leste akan memberikan kompensasi terhadap harta benda dengan alas hak terdahulu berupa hak milik yang dipunyai warga negara Indonesia yang memenuhi tiga syarat sebagai berikut: 1) Harta benda tertinggal di Timor-Leste; 2) Pemegang hak awal sudah melakukan deklarasi hak dan haknya diakui oleh Timor-Leste; 3) Benda tersebut beralih menjadi harta benda milik negara Timor-Leste.

3. Kewajiban Hukum Penuntut Nonnasional

Pasal 1865 KUH Perdata Indonesia, mengatur:

> "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."[304]

Pasal 1232 KUH Perdata Timor-Leste, mengatur:

1. "Pemilik dapat meminta, di pengadilan, dari orang yang menguasai atau pemegang barang, suatu pengakuan dari hak miliknya dan konsekuensi perihal ganti rugi yang mengikuti kepemilikan tersebut;
2. Apabila ada pengakuan atas hak milik, ganti rugi hak dapat ditolak hanya dalam kasus-kasus yang ditentukan untuk itu oleh undang-undang"[305]

Kedua aturan hukum perdata yang bersifat formil ini menandakan bahwa WNI dan/atau badan hukum yang mendaku

[302] Pasal 53 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti.

[303] Pasal 52 ayat 1 Undang-Undang RDTL Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti.

[304] Subekti dan Tjitrosudibijo, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

[305] Stanford Law School, *Op.Cit*, hlm. 35.

memiliki hak milik atas suatu harta benda di Timor-Leste diwajibkan untuk membuktikan adanya hak atas suatu harta benda tersebut melalui jalur hukum.[306]

Pada tahun 2018, empat WNI eks Timor-Timur bernama Imanuel Ndoen, Noch Jeverson Penu Moy, Petrus Heitingwati, dan Yeskiel Bullu mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum melawan pemerintah Indonesia, pemerintah Timor Leste, dan Komisi Persahabatan dan Perdamaian Republik Indonesia - Timor Leste terkait penyelesaian aset WNI Eks Timor-Timur yang tak kunjung diselesaikan selama 18 tahun. Gugatan tersebut diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Indonesia dan terdaftar dengan nomor perkara 288/Pdt.G/2018/PN Jkt Pst tanggal 16 Mei 2018.[307] Namun hasil akhir dari gugatan tersebut adalah gugatan dinyatakan gugur oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena para Penggugat tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut.[308]

Pihak Timor-Leste memberikan kesempatan kepada warga negara atau badan hukum Indonesia secara individual apabila hendak mengajukan gugatan atau klaim aset-aset mereka tersebut dalam bentuk gugatan dan membuktikannya di Pengadilan Timor-Leste sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan hukum acara perdata yang berlaku (berdasar asas *lex fori*) di Timor-Leste yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Timor-Leste[309] dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata Timor-Leste (*Código de Processo Civil*).[310] Sementara besarnya biaya atau ongkos perkara pengajuan gugatan perdata ke Pengadilan Timor-Leste yang memakai mata uang dollar

[306] Dapat dibayangkan betapa besar biaya yang akan dihabiskan oleh seorang penggugat yang ekonominya lemah yang kini sudah berada di Indonesia, kemudian dia harus kembali ke Timor-Leste hanya dengan tujuan sekedar membela hak miliknya di depan pengadilan Timor-Leste (berdasar asas *lex situs* dan diikuti oleh asas *lex rei*). Dengan kata lain, perlindungan hukum hampir tidak mungkin akan bisa dinikmati oleh warga negara perorangan RI karena terbentur prosedur yang rumit dan panjang, serta biaya yang sangat tinggi.
Berdasarkan Dekrit Undang-Undang (Peraturan Pemerintah) Timor-Leste Nomor 20 Tahun 2003 tentang Mata Uang yang Berlaku di Timor-Leste atau *Decreto-Lei N. º 20/2003 sobre a Moeda Legal em Timor-Leste* , maka mata uang yang berlaku sebagai alat pembayaran yang sah di negara Republik Demokratik Timor-Leste adalah *Dollar* Amerika Serikat (US$).

[307] https://kupang.tribunnews.com/2018/06/15/aset-yang-tertinggal-di-timor-leste-tak-kunjung-diselesaiakan-ini-yang-dilakukan-wni-eks-timtim, diakses tanggal 19 Februari 2021.

[308] http://sipp.pn-jakartapusat.go.id/index.php/detil_perkara, diakses pada 19 Februari 2021.

[309] Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pengesahan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

[310] Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pengesahan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

AS□ diatur dalam Dekrit Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 15 Tahun 2003 tentang Biaya Perkara di Pengadilan.

Apabila badan hukum keperdataan dan WNI eks Timor Timur tidak menggunakan hak gugat atas aset mereka, mereka dapat menempuh penyelesaian aset mereka menurut sistem pengakuan dan penyelesaian aset serta kompensasinya melalui Undang-Undang Timor-Leste tentang aset terbaru, yaitu Undang-Undang Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rezim Khusus untuk Definisi Kepemilikan Properti dan peraturan pelaksanaannya.

G. KEBIJAKAN KOMPENSASI ASET DARI PEMERINTAH INDONESIA

Pemerintah Republik Indonesia tidak melakukan ganti kerugian pada instansi pemerintah maupun badan usaha milik negara (BUMN) Republik Indonesia yang memiliki aset yang tertinggal di Timor-Leste karena pemerintah Republik Indonesia sendiri yang merupakan pemilik seluruh aset milik pemerintah, sementara terhadap BUMN sepanjang kekayaan berupa aset itu merupakan kepemilikan murni perusahaan BUMN maka Negara Republik Indonesia sebagai pemegang saham mayoritas dalam BUMN dapat membicarakannya kepada pemegang saham BUMN yang lain dalam suatu rapat umum pemegang saham (RUPS) dan mencari solusi terbaik bagi status aset BUMN RI yang tertinggal di Timor-Leste, apakah akan tetap memanfaatkan aset yang ada di Timor-Leste dalam bentuk penanaman modal luar negeri sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penanaman Modal Swasta atau menuntut ganti rugi dari Pemerintah Timor-Leste apabila terjadi nasionalisasi atau pengambilalihan aset sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 8 Tahun 2017 tentang Ekspropriasi (pengambilalihan).

Terhadap badan hukum keperdataan lainnya selain BUMN sampai dengan tulisan ini dibuat belum ada aturan yang mengatur kompensasi dari Pemerintah Republik Indonesia kepada badan hukum keperdataan atas aset miliknya yang tertinggal di Timor-Leste pascajajak pendapat dan kemerdekaan Timor-Leste.

Bagi warga negara Republik Indonesia yang dahulu pernah tinggal di Timor-Leste sampai dengan jajak pendapat dilakukan,

Pemerintah Republik Indonesia memberikan kompensasi kepada Warga Negara Republik Indonesia (WNI) bekas Warga Provinsi Timor Timur. Pemberian kompensasi ini dimulai pada tahun yang memberikan kompensasi kepada WNI bekas Provinsi Timur-Timur yang setelah jajak pendapat berdomisili di Provinsi Nusa Tenggara Timur dan kompensasi kepada WNI bekas Provinsi Timor Timur yang berdomisili di luar Provinsi Nusa Tenggara Timur. Pemberian dana kompensasi kepada WNI eks Timor Timur telah diinisiasi sejak zaman Menteri Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat Agung Laksono, yakni pada 2009. Saat itu pemberian dana kompensasi bagi pengungsi di bawah tanggung jawab Kemenkokesra. Adapun, Kementerian Sosial hanya diberikan kewenangan untuk menangani persoalan pengungsi khusus di Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT).[311] Namun berdasarkan rujukan Kementerian Keuangan pada masa pemerintahan Joko Widodo, Kementerian Koordinator Pemberdayaan Manusia dan Kebudayaan (Kemenko PMK) sebagai pengganti Kementerian Koordinator Kesejahteraan Rakyat tidak boleh melaksanakan hal-hal teknis karena pelaksanaan teknis haruslah dilaksanakan oleh kementerian teknis dan kementerian teknis yang melaksanakan pemberian bantuan sosial secara langsung adalah Kementerian Sosial, sehingga berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia (Perpres RI) Nomor 25 Tahun 2016 tentang Pemberian Kompensasi Kepada Warga Negara Indonesia Bekas Warga Provinsi Timor Timur Yang Berdomisili Di Luar Provinsi Nusa Tenggara Timur, Kementerian Sosial melakukan penyerahan dana kompensasi kepada WNI eks Timor Timur yang berdomisili di luar wilayah Provinsi NTT sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-keluarga. Pasal 5 Perpres RI Nomor 25 Tahun 2016 menentukan kriteria WNI yang mendapat kompensasi tersebut sebagai berikut:

a. Warga Negara Indonesia penduduk bekas warga Provinsi Timor Timur yang lahir di wilayah Provinsi Timor Timur dan pada saat jajak pendapat telah berusia 17 (tujuh belas) tahun;
b. Warga Negara Indonesia penduduk bekas warga Provinsi Timor Timur yang lahir di luar wilayah Provinsi Timor Timur tetapi salah satu orang tuanya lahir di wilayah Provinsi Timor Timur dan pada saat jajak pendapat telah berusia 17 (tujuh belas) tahun;

311 https://www.cnnindonesia.com/nasional/20160422160329-20-125899/ribuan-wni-eks-timor-timur-akan-dapat-kompensasi

c. Warga Negara Indonesia penduduk bekas warga Provinsi Timor Timur yang kawin dengan orang yang lahir di wilayah Provinsi Timor Timur dan pada saat jajak pendapat telah berusia 17 (tujuh belas) tahun;
d. Warga Negara Indonesia penduduk bekas warga Provinsi Timor Timur yang kawin dengan orang yang lahir di luar wilayah Provinsi Timor Timur, tetapi salah satu orang tua pasangannya lahir di wilayah Provinsi Timor Timur dan pada saat jajak pendapat telah berusia 17 (tujuh belas) tahun; atau
e. Warga Negara Indonesia yang bukan warga Provinsi Timor Timur namun dapat dikategorikan sebagai penduduk Provinsi Timor Timur jika tempat tinggal minimal dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sebelum waktu diumumkan hasil jajak pendapat pada tanggal 4 September 1999 dan pada saat jajak pendapat telah berusia 17 (tujuh belas) tahun. Terhadap WNI yang sudah meninggal pada saat Perpres tersebut diundangkan, maka yang berhak menerima pembayaran kompensasi adalah para ahli waris WNI yang telah memenuhi syarat tersebut.

Pemerintah Republik Indonesia memberikan kompensasi ini sebagai kompensasi terakhir bagi WNI eks Timtim yang berdomisili di luar Provinsi NTT karena Pasal 8 Perpres RI Nomor 25 Tahun 2016 menyebutkan Pemberian kompensasi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 (Rp10.000.000,- per-keluarga) merupakan kompensasi terakhir yang bersifat final, diberikan 1 (satu) kali, dan tidak ada lagi tuntutan apapun kepada pemerintah.

Pasal 2 Perpres RI Nomor 25 Tahun 2016 menyebutkan kompensasi tersebut merupakan kompensasi terakhir dari pemerintah, redaksional tersebut memunculkan pertanyaan apakah kompensasi ini termasuk kompensasi terhadap harta benda milik warga negara Indonesia yang tertinggal di Timor-Leste? Tatang Kustiana, dari Direktorat Sosial Korban Bencana Sosial Kemensos mengatakan pemberian dana Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-keluarga bagi 34.615 kepala keluarga WNI eks Timtim yang berdomisili di luar Provinsi NTT tersebut dilakukan berdasarkan dua asas yakni kepatutan dan keadilan karena WNI eks Timtim bersedia tinggal dan menetap di Indonesia dan bukan merupakan pergantian secara substansial, seperti pergantian terhadap harta benda.

BAB IV

PENUTUP

Pasca-kemerdekaan Republik Demokratik Timor-Leste, aset-aset milik pemerintah Republik Indonesia yang tertinggal di Timor-Leste menjadi tidak ada dan tidak diakui. Sementara aset-aset dengan alas hak berupa hak milik yang dipunyai badan hukum keperdataan tertentu dan warga negara Indonesia diakui sesuai alat bukti yang ada yang sudah diumumkan dan disahkan oleh pemerintah Timor-Leste. Diawali dengan proses permohonan pendaftaran aset mulai tanggal 10 Maret 2003-10 Maret 2004. Terhadap aset yang tidak dilaporkan dan tidak terdaftar dalam durasi tersebut diambilalih dan dimiliki oleh negara Timor-Leste. Hanya warga negara nasional Timor-Leste yang berhak memiliki hak milik atas tanah di Timor-Leste, sehingga kepemilikan tanah oleh pihak Indonesia adalah inkonstitusional dan perlu adanya kepatuhan (penyesuaian) pihak pemilik aset nonnasional terhadap Konstitusi Timor-Leste.

Aset-aset milik pemerintah Republik Indonesia diambil alih Pemerintah Timor-Leste tanpa kompensasi sementara aset-aset dengan alas hak primer berupa hak milik yang dipunyai badan hukum keperdataan tertentu dan warga negara Indonesia beralih kepada negara Timor-Leste dan akan memperoleh kompensasi dalam bentuk pergantian uang. Mengenai pemberian jumlah kompensasi diserahkan kepada pemerintah Timor-Leste dengan prinsip "sesuai kemampuan" (*state ability*) dari suatu negara yang baru merdeka, segera (*prompt*), dan efektif (*effective*). Terhadap aset-aset dengan alas hak subsider berupa hak guna usaha dan hak guna bangunan kembali menjadi tanah negara tanpa kompensasi, kecuali yang sedang dikuasai oleh 'penguasa ilegal' warga negara Timor-Leste. Yang apabila dalam pemeriksaan dan putusan terhadap sengketa duplikasi hak oleh Komisi Pertanahan dan Properti dinyatakan 'penguasa ilegal' berhak atas tanah hak subsider tersebut, maka proses kompensasinya akan dibayarkan oleh 'pemilik' yang baru setelah mereka memperoleh hak milik atas tanah yang dikuasainya tersebut. Jumlah uang yang dibayarkan senilai dengan nilai harta benda saat

pemilik yang baru tersebut memperoleh hak milik. Pemilik yang baru yang merupakan warga negara Timor-Leste akan membayarkannya melalui Pemerintah Timor-Leste dan Pemerintah Timor-Leste akan meneruskannya kepada warga negara Indonesia pemegang hak guna usaha dan hak guna bangunan terdahulu melalui perantaraan Pemerintah Indonesia.

Terhadap aset-aset milik badan hukum keperdataan Indonesia dan warga negara Indonesia di Timor-Leste yang pada saat berlakunya Undang-Undang Timor-masih diduduki dan dikuasai oleh mereka haknya beralih kepada negara Timor-Leste, tetapi mereka masih dapat melanjutkan penguasannya dengan cara melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Timor-Leste.

Dimungkinkan WNI kembali ke Timor-Leste dalam keadaan status *quo*_melalui prosedur pemberian kewarganegaraan yang relatif mudah. Artinya, bagi mereka yang berminat menikmati dan 'memiliki' kembali aset mereka, pemerintah Timor-Leste menjamin keamanan mereka serta menjamin keutuhan aset seperti sedia kala (status *quo*) asal mereka mau memilih kewarganegaraan Timor-Leste. Bila WNI tidak berminat kembali dan tidak berminat memilih kewarganegaraan Timor-Leste, pemerintah Timor-Leste bersedia mengidentifikasi dan memverifikasi aset mereka, kemudian hasil verifikasi dan penjualan disampaikan kepada pemerintah Indonesia untuk diteruskan kepada yang berhak menerima. Untuk itu perlu dibentuk panitia verifikasi yang independen dengan anggotanya terdiri atas wakil-wakil kedua negara.

Bila aset WNI terlanjur telah diambil alih oleh pemerintah Timor-Leste, pemerintah Timor-Leste memiliki kewajiban internasional memberi ganti rugi dengan melalui prosedur nonlitigasi. Dalam hal ini pemerintah Indonesia bertindak sebagai fasilitator bagi WNI dalam memperjuangkan ganti rugi tersebut. Kedua negara dapat mendesak PBB agar melalui Badan Khususnya terutama yang relevan dalam hal ini adalah Bank Dunia atau *World Bank* memberi bantuan hibah dan/atau pinjaman lunak kepada pemerintah Timor-Leste. Bantuan ini digunakan khusus untuk penuntasan kewajiban Timor-Leste dalam menyelesaikan masalah aset swasta Indonesia dan aset WNI dengan mekanisme aturan payung yakni perjanjian bilateral seperti tersebut di atas.

Sementara penyelesaian aset WNI belum bisa terealisasi melalui pendekatan diplomatik dan koeksistensi damai, pemerintah pusat

berkewajiban menalangi kerugian atas aset WNI dengan cara bertahap karena opsi jajak pendapat adalah kebijakan politik pemerintah Republik Indonesia sehingga para pengungsi (korban politik dan juga korban sosial) - yang harus melakukan eksodus pascakemenangan prokemerdekaan - merupakan korban politik kebijakan dan peraturan dari Pemerintah Republik Indonesia terhadap Timor Timur, oleh karena itu Pemerintah Republik Indonesia dianggap bertanggungjawab terhadap kerugian-kerugian termasuk harta benda yang dimiliki dan ditinggalkan oleh warga negara Indonesia eks Timtim di negara Timor-Leste.

Semoga penyelesaian masalah aset Indonesia di Timor-Leste melalui instrumen kompensasi nilai aset dengan cara pembayaran tunai menjadi sarana pemulihan kerugian yang diderita oleh warga negara Indonesia, yang terpaksa meninggalkan aset miliknya di Timor-Leste pasca-jajak pendapat dan kemerdekan negara tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku dan Jurnal

Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

________________________, 2019, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

AB Massier en Marjanne Termorshuizen-Arts, 2000, *Indonesisch-Nederlands Woordenboek Privaatrecht, Goedenrecht-Hukum Benda*, Centre for International Legal Cooperation, KITLV Uitgeverij, Leiden.

Academia das Ciênsias de Lisboa e Editorial Verbo, 2001, *Dictionária da Língua Portuguêsa Contemporánea*, Lisbon, Portugal.

Ahmad M. Ramli, 1994, *Status Perusahaan Dalam Hukum Perdata Internasional, Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.

Araujo, Basilio Dias, 2014, *Timor Timur, Gagalnya Sebuah Diplomasi*, Indie Publishing,, Depok, Jawa Barat.

Balitbang Departemen Luar Negeri RI bekerja sama dengan Yayasan Pusat Studi Kawasan Samudera Hindia, 2000, *Pelaksanaan Politik Luar Negeri Indonesia Pasca Pemisahan Timor Timur*, Jakarta.

Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.

Boer Mauna, 2005, *Hukum Internasional-Pengertian, Peranan dan Fungsi dalam Era Dinamika Global*, Alumni, Bandung.

Bowman, Milo Jesse, 1929, *Handbook of Elementary Law,* St. Paul Minn, West Publishing.

Brownlie, Ian, 1998, *Principles of Public International Law*, (Clarendon Press) Oxford University Press, New York.

Budi Lazuardi dan Syahmin AK, 1986, *Suksesi Negara dalam Hubungannya dengan Perjanjian Internasional*, Remaja Karya, Bandung.

Chidir Ali, 1991, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung.

Commição de Acolhimento Verdade e Reconsiliaçáo em Timor-Leste (CAVR), 2006, *Chega!* (*cukup!*), Dili, Timor-Leste.

Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia, 2005, *Pointers Sekretaris Jenderal Tentang Penanganan Aset Milik Perorangan WNI Eks Timor Timur Yang Tertinggal Di Negara Timor-Leste Pada Acara Sosialisasi Hasil Perundingan RI-Timor Leste Di Denpasar, Bali, 7-8 Juli 2005*, Jakarta.

Direcção Nacional de Terras e Propriedades, Ministério da Justiça República Democrática de Timor-Leste, 2006, *Legislação de Terras/Lejislazaun Rai Nian*, Dili, Timor-Leste.

Direktorat Asia Timur dan Pasifik, Departemen Luar Negeri RI, 2006, *Masalah Aset Indonesia di Timor-Leste*, Jakarta.

Echols, John M., **Hassan Shadily**, 2000, *Kamus Inggris-Indonesia*, Gramedia, Jakarta.

Elliot, Catherine dan **Quinn, Frances**, 2017, *Tort Law,* Pearson Education Limited, Edinburgh.

F. Sugeng Istanto, 1998, *Hukum Internasional*, Penerbitan Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.

Garner, Bryan A., (ed), 1999, *Black's Law Dictionary,* 8th ed, West Group, ST. Paul Minn.

Gunawan Wiradi, 2020, *Etika Penulisan Karya Ilmiah, Beberapa Butir Prinsip Dasar,* Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta.

Hadi Soesastro, *Hubungan Ekonomi dengan Indonesia*, dalam Hal Hill dan João Mariano Saldanha, 2006, *Membangun Negara Baru Timor Lorosa'e*, Penerbit Aksara Karunia, Jakarta.

Hasanuddin Rahman, 2000, *Contract* Drafting, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Heribertus Jaka Triyana, dkk., 2013, *Pengantar Hukum Internasional*, Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Jarot Widya Muliawan, 2014, *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi Kebijakan P3MB,* Pustaka Ifada, Yogyakarta.

Jenny Barmawi, 1995, *Penelitian Perbandingan Hukum Benda Dalam Hukum Kontinental (Belanda) dan Hukum Inggris/Amerika*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Jakarta.

Kishtainy, Niall, et. al, 2012, *The Economics Book. Big Ideas Simply Explained*, DK Books, London.

Manhitu, Yohanes, 2007, *Kamus Indonesia-Tetun, Tetun-Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan* (*Antara Regulasi dan Implementasi*), Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

Mitchell, Paul, **et. al**. 2020, *The Law Book. Big Ideas Simply Explained*, DK Penguin Random House, London.

Mohd. Burhan Tsani, 1990, *Hukum dan Hubungan Internasional*, Liberty, Yogyakarta.

Monteiro, Fransiskus, 1985, *Kamus Tetun-Indonesia, Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta.

Perserikatan Bangsa-Bangsa, 6 Mei 1999, *Persetujuan Mengenai Modalitas Untuk Penentuan Pendapat Rakyat Timtim Melalui Pemungutan Suara Secara Langsung,* (Terjemahan tidak resmi), New York.

Peter Mahmud Marzuki, 2021, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenadamedia, Jakarta.

Philipus M. Hadjon, 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to The Indonesian Administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Ridwan Khairandy; Nandang Sutrisno; Jawahir Thontowi, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Kerjasama Pusat Studi Hukum (PSH) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan Gama Media, Yogyakarta.

Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Singh, Bilveer, 1996, *East Timor, Indonesia and the World: Myths and Realities*, Singapore Institute of International Affairs, Singapore.

Slomanson, William R., 1999, *Fundamental Perspective on International Law*-Third Edition, Wadsworth/Thomson Learning, Belmont-California.

Soares, Domingos M. Dores, 1989, *Hukum Agraria Portugis dan UUPA*, Tanpa Penerbit, Dili, Timor Timur.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.

__________________________,1960, *Asas-asas Hukum Perdata*, Yayasan Badan Penerbit Gadjah Mada, Yogyakarta.

Stanford Law School, Timor-Leste Legal Education Project, 2014, *Introduction to Property Law in Timor-Leste*, the Asia Foundation, Dili.

Starke, J.G. , 1989, *Pengantar Hukum Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, dan **Tjitrosudibijo**, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Sudargo Gautama, 1960, *Segi-Segi Hukum Internasional Pada Nasionalisasi Indonesia*, Jakarta.

________________, 1999, *Peranan Prof.Dr. Mochtar Kusumaatmadja Berkenaan dengan perkara-perkara Indonesia di Luar Negeri*, dalam *Mochtar Kusumaatmadja: Pendidik dan Negarawan*, Alumni, Bandung.

________________, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Putra A Bardin, Bandung.

Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

________________, 2001, *Penemuan Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

________________, 2005, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.

Sumaryo Suryokusumo, 1990, *Hukum Organisasi Internasional*, UI Press, Jakarta.

Tempo, 2019, *Pergulatan Demokrasi Liberal 1950-1959. Zaman Emas atau Hitam?*, Kepustakaan Populer Gramedia bekerja sama dengan Tempo Publishing, Jakarta.

United Nations Security Council, *17 January 2006, Progress Report of the Secretary-General on the United Nations Office in Timor-Leste (for the period 16 August 2005 to 13 January 2006), S/2006/24.*

Urresta, Edwin, 2005, *Glossário Legal de Terras,* USAID-East Timor Land Law Program II (LLP2), Dili, Timor-Leste.

Wirjono Prodjodikoro, 1986, *Asas-Asas Hukum Perdata Internasional*, Bale, Bandung.

Wismaningsih, 2004, *Implikasi Suksesi Negara Timor Lorosa'e terhadap Indonesia (Perspektif Hukum Perjanjian Internasional)*, Dinamika Hukum, Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto.

Wolff Martin, 1950, *Private International Law,* Oxford at the Clarendon Press.

Zaeni Asyhadie, 2005, *Hukum Bisnis, Prinsip, dan Pelaksanaannya di Indonesia,* Raja Grafindo Persada, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Dasar Negara Republik Demokratik Timor-Leste;

Konvensi Wina 1969 mengenai Hukum Perjanjian (*1969 Vienna Convention on the Law of Treaties*);

Konvensi Wina 1978 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Perjanjian-perjanjian Internasional (*1978 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Treaties*);

Konvensi Wina 1983 mengenai Suksesi Negara dalam kaitannya dengan Harta Benda, Arsip-arsip, dan Hutang-hutang Negara (*1983 Vienna Convention on Succession of States in Respect of Property, Archieves, and Debts*);

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor V/MPR/1999 tentang Penentuan Pendapat di Timor Timur;

Burgerlijk Wetboek atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia;

Wetboek van Koophandel atau Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia;

Algemeene Bepalingen van Wetgeving voor Bestuur (AB) atau Ketentuan-Ketentuan Umum Perihal Perundang-undangan;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda yang berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Prp. Tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

Regulasi *United Nations Transitional Administration in East Timor* (UNTAET) atau Pemerintahan Transisi Perserikatan Bangsa-Bangsa di Timor Timur Nomor 1 Tahun 1999 tentang Kewenangan Pemerintahan Transisi Perserikatan Bangsa-Bangsa di Timor Lorosa'e;

Regulasi *United Nations Transisitional Administration in East Timor* (UNTAET) atau Pemerintahan Transisi Perserikatan Bangsa-Bangsa di Timor Timur Nomor 27 Tahun 2000 tentang Larangan Sementara terhadap transaksi Tanah di Timor Lorosa'e oleh Warga Negara Indonesia yang tidak menetap di Timor Lorosa'e dan oleh perusahaan Indonesia;

Regulasi *United Nations Transisitional Administration in East Timor* (UNTAET) atau Pemerintahan Transisi Perserikatan Bangsa-Bangsa di Timor Timur Nomor 14 Tahun 2001 tentang Mata Uang Resmi di Timor Lorosa'e;

Regulasi *United Nations Transisitional Administration in East Timor* (UNTAET) atau Pemerintahan Transisi Perserikatan Bangsa-Bangsa di Timor Timur Nomor 16 Tahun 2001 tentang Pendaftaran Kendaraan Bermotor di Timor Lorosa'e;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pengumuman Peraturan Perundang-undangan;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 2 Tahun 2002 tentang Hukum Yang Berlaku di Timor-Leste;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 9 Tahun 2002 tentang Kewarganegaraan;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2003 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak-Bagian Pertama: Kepemilikan Benda-Benda Tidak Bergerak;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 10 Tahun 2003 tentang Penafsiran Pasal 1 Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 2 Tahun 2002 dan Sumber-sumber hukum;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 4 Tahun 2004 tentang Badan Usaha;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penanaman Modal Asing;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 12 Tahun 2005 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak–Bagian Kedua: Sewa Menyewa Antara Perorangan;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 17 Tahun 2005 tentang Pengesahan Legislatif Mengenai Hukum Acara Perdata;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pengesahan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (*Código de Processo Civil*);

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 14 Tahun 2011 tentang Hukum Penanaman Modal Swasta;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pengesahan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Código Civil*);

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 8 Tahun 2017 tentang Pengambilalihan Untuk Barang Milik Publik;

Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 13 Tahun 2017 tentang *Rezim Khusus Untuk Definisi Kepemilikan Properti*;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1991 tentang Ketentuan Konversi Hak Atas Tanah di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur Menurut Undang-Undang Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1992 tentang Penundaan Pelaksanaan Ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1991 tentang Ketentuan Konversi Hak Atas Tanah di Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur Menurut Undang-Undang Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero);

Instruksi *United Nations Transisitional Administration in East Timor* (UNTAET) atau Pemerintahan Transisi Perserikatan Bangsa-Bangsa di Timor Timur Nomor 5 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pendaftaran Kendaraan Bermotor di Timor Lorosa'e;

Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 15 Tahun 2003 tentang Biaya Perkara di Pengadilan;

Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Kewarganegaraan;

Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 16 Tahun 2004 tentang Persekutuan Perdata;

Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 19 Tahun 2004 tentang Status Hukum Benda-Benda Tidak Bergerak: Alokasi Resmi dan Penyewaan Harta Milik Negara;

Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 5 Tahun 2005 Tentang Organisasi Nirlaba;

Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 6 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Penanaman Modal Asing;

Dekrit Undang-Undang Republik Demokratik Timor-Leste Nomor 5 Tahun 2020, tentang Organisasi dan Operasionalisasi Komisi Tanah dan Properti;

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2011 tentang Rencana Aksi Implementasi Rekomendasi Komisi Kebenaran dan Perdamaian Republik Indonesia dan Republik Demokratik Timor-Leste;

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2016 tentang Pemberian Kompensasi Kepada Warga Negara Indonesia Bekas Warga Provinsi Timor Timur yang Berdomisili di Luar Provinsi Nusa Tenggara Timur;

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2000 tentang Pembentukan Satuan Tugas (Satgas) Penanganan Perundingan RI-UNTAET;

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2003 tentang Pendataan Penduduk Bekas Provinsi Timor Timur;

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1971 tentang Inventarisasi Barang-Barang Milik Negara dan Kekayaan Negara;

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor Kep-225/ KMK/V/4/1971 tentang Penggolongan Barang-Barang Milik Negara dan Kekayaan Negara;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Peraturan Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah di Timor Timur dan Penerbitan Sertifikatnya;

Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Republik Indonesia Nomor 028.05.270 Tahun 2001 tentang Pembentukan Tim Inventarisasi Aset Perorangan Warga Negara Indonesia di Timor Timur; dan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda Atau Badan Hukum Milik Belanda.

C. Penelitian

Daniel Fitzpatrick, 2001, *'Klaim Tanah di Timor-Leste: Sebuah Penilaian Awal'*, Australian Journal of Asian Law, Vol 3(2), 135-166, di 135.

__________________, May 2004, *Comparative Desk Study of Land Title Resolution Experiences, Strategies, and Options,* Timor-Leste Land Law Program, Funded by USAID East Timor, Dili, Timor-Leste.

Directorate of Land and Property, Ministry of Justice Democratic Republic of Timor-Leste, March 2005, *Recommendations, Proposal, and Capacity Assessment Design of a National Land and Registration and Titling Plan*, ARD, Inc, East Timor-Land Law Project Two, Dili, Timor-Leste.

Du Plesis, Jean, dan **Scott Leckie**, May 2002, *Housing, property, and land rights in East Timor: Proposals for an effective dispute rsolution and claim verification mechanism (Hak Perumahan, harta tidak bergerak, dan tanah di Timor-Leste: Proposal untuk sebuah Resolusi Sengketa yang efektif dan Mekanisme Verifikasi Tuntutan*, UNHABITAT.

East Timor Land Law Program (Program Hukum Pertanahan di Timor-Leste), Juni 2004, *Laporan Analisa Hasil Penelitian dan Pertimbangan Kebijakan untuk Undang-Undang tentang Hak-Hak atas Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah*, Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste.

_______________, (a), Juli 2004, *Laporan mengenai Opsi dan Rekomendasi Kebijakan mengenai Kepatuhan pada Konstitusi bagi Penuntut Non-Nasional atas Hak Milik di Timor-Leste yang Ada Sebelum Berlakunya Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste (yang selanjutnya disebut sebagai 'Kepatuhan Pemilik Asing')*, Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste.

_______________, (b), Juli 2004, *Laporan Akhir Mengenai Penelitian LPP: Pandangan Umum Mengenai Kegiatan Penelitian*, Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste.

Glenn, Kim G., Johnson, Bradford P., October 2005, *Land Administration in East Timor, Functions and Responsibilities: Lessons Learned from Albania, Mozambique, Rwanda, and Thailand,* East Timor Land Law Program II (LLP2), Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste.

HBW International Inc., September 10, 2003, *Foreign Investments Strategy and Land Tenure Rights, Comparative Study*, Timor-Leste Land Law Program Funded by USAID, Dili, Timor-Leste.

Hutchins, Peter W., May 2004, *Comparative Study. Addressing the pre-existing rights for foreigners with land holdings under current regimes that limit property to ownership to citizens*, East Timor Land Law Program, Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste.

Judicial System Monitoring Programme (Program Pemantauan Sistem Yudisial), 27 September 2005, *Laporan Hukum Tanah*, Dili, Timor-Leste.

______________, Januari 2006, *Ringkasan Sektor Keadilan di Timor-Leste pada tahun 2005*, JSMP Report, Dili, Timor-Leste.

Kabanova, Maria, September 2003, *Foreign Investments Strategy and Land Tenure Rights, Comparative Study*, Associates in Rural Development Project, Dili, Timor-Leste.

Kathy Khuu, August 2005, *Considerations for Economic Zones and the Case for Timor-Leste*, East Timor Land Law Program II (LLP2), Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste.

Maria SW Sumardjono dan **Tim**, 1995, *Laporan Penelitian Hukum Tanah Adat Timor Timur*, Kerjasama antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, East Timor Law Journal (ETLJ) Article No 07 Year 2004, Dili, Timor-Leste.

Paulus Suryo Suwarno, 1996, *Hasil Penelitian Pertanahan: Penataan Pertanahan di Timor-Timur*, Jurnal Ilmiah, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.

Shivakoti, Ganesh P., July 2005, *Land Expropriation Policy Suitable for Timor-Leste, Economic Consideration*, East Timor Land Law Program II (LLP2), Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste.

Tilman, Mateus dan **Pereira, Daniel**, 2004, (Kdadalak Sulimutuk Institute (KSI) Conflict Transformation and Action Research Land and Housing Section), *Tanah dan Perumahan di Timor Lorosae Antara Harapan dan Kenyataan*, *Sebuah Hasil Penelitian di Dili, Manatuto, Baucau, Viqueque, Lospalos, Manufahi, Ainaro. Liquica, Ermera, dan Bobonaro*, East Timor Law Journal (ETLJ) Article No 14 Year 2004, Dili, Timor-Leste.

Unruh, John D., May 2004, *Foreign Owner Compliance with Laws Reserving the Rights to Ownership of Land to Nationals/States; and Land Title Resolutions, Experiences, and Strategies, and Options*, Timor-Leste Land Law Program, Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste.

Urresta, E dan Nixon, R, 18 Oktober 2003, *Temuan Penelitian dan Rekomendasi Kebijakan untuk Pengelolaan Hak Milik Negara atau Penyewaan Hak Milik Negara dan Hak Milik Swasta*, Program Hukum Tanah USAID-ARD, Dili, Timor-Leste.

D. Internet

www.gov.east-timor.org

www.timor-leste.gov.tl

www.landlawprogram.com

www.easttimorlawjournal.org

www.jsmp.minihub.org

www.mj.gov.tl/jornal

www.mj.gov.tl/DNTPSC/

www.unotil.org/legal/

www.untaet.org

www.etan.org

www.treaties.un.org

www.tribunais.tl

www.sekitarkita.com

www.wikipedia.com

https://data.worldbank.org/

http://www.laohamutuk.org/Agri/land/12PNpassPRvetoEn.htm

http://sipp.pn-jakartapusat.go.id/index.php/detil_perkara

https://kupang.tribunnews.com/2018/06/15/aset-yang-tertinggal-di-timor-leste-tak-kunjung-diselesaiakan-ini-yang-dilakukan-wni-eks-timtim

https://www.cnnindonesia.com/nasional/20160422160329-20-125899/ribuan-wni-eks-timor-timur-akan-dapat-kompensasi

https://www.mirandalawfirm.com/en/insights-knowledge/publications/alerts/law-on-ownership-of-immovable-property-approved

https://www.state.gov/reports/2019-investment-climate-statements/timor-leste/

E. Surat Kabar

Buletin La'o Hamutuk, Mei 2002, "*Harus dilakukan: 55.000 orang Timor Lorosa'e Masih Tertahan di Indonesia*", Vol.3, No.4, Dili, hlm.14-15.

Bali Post, 14 Juni 2004, Pasek Diantha, *Penyelesaian Aset Eks Transmigran di Timor-Leste*, hlm. 8.

Jawa Pos, Rabu, 8 Maret 2006, *Desak Timor-Leste Bentuk Subkomite Aset*, hlm. 16.

Kompas, Rabu, 8 Maret 2006, *Pengalihan Aset, Harus Segera Terbentuk Tim Indonesia-Timor Leste*, hlm. 5.

_______, Sabtu, 27 Mei 2006, Florencio M. Vieira, *Masa Depan Timor Leste*, hlm. 6.

Suara Timor Lorosa'e, 14 Maret 2006, *Ada Politisasi Hukum di Timor-Leste*, Dili, hlm.5.

Tais Timor, 13 Maret 2000, *Tiu menjawab pertanyaan tentang ... Tanah dan Harta Milik Anda*, Vol. 1, No. 3, Dili, hlm. 4.